LES BRÉVIAIRES (78)

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Vu pour être joint à la délibération du Conseil municipal approuvant le PLU le 28 février 2020

CODRA

SOMMAIRE

1. Dispositions générales 4

2. Lexique et définitions applicables pour le règlement 11

3. Dispositions applicables aux zones urbaines 20

Zone UA 21
Zone UE 33
Zone UH 39

4. Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU) 51

Zone AU 52

5. Dispositions applicables aux zones agricoles 62

Zone A 63

6. Dispositions applicables aux zones naturelles 75

Zone N 76

7. Annexes 86

7.1. Liste des emplacements réservés 86
7.2. PATRIMOINES BÂTIS PROTÉGÉS 86
7.3. Guide de recommandations architecturales du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse 87
7.4. Guide couleurs du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse 121

1. Dispositions générales

1.1. CHAMP D'APPLICATION ET PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal des Bréviaires.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme.

1.2. CONTENU DU RÈGLEMENT DU PLU

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zone naturelle et forestière, précisées par des secteurs, le cas échéant.

Le découpage figure sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) dans le dossier du PLU.

ZONES URBAINES

UA	Centre-bourg, caractérisés par un tissu bâti continu et une implantation à l'alignement.
UE	Zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif
UH	Zones d'habitations implantées isolément (dominante pavillonnaire)
UHa	Secteurs résidentiels plus denses du bourg.
UHb	Secteurs résidentiels moins denses des hameaux.

ZONES À URBANISER

AU	Zone d'urbanisation future, en extension urbaine.

ZONES AGRICOLES

A	Zone agricole.
Ap	Secteurs de prairies, protection renforcée.

ZONE NATURELLE

N	Zone naturelle et forestière.

Le plan de zonage comprend en outre *:*

- La délimitation des ***emplacements réservés*** aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, (…) au titre des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme.
- La délimitation d'***espaces écologiques et/ou paysagers à protéger*** au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières.
- La localisation de ***bâtiments patrimoniaux protégés*** au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur histoire, leur rôle dans les paysages de la commune, font l'objet de prescriptions particulières.
- Les ***espaces boisés classés*** au titre des articles R.151-31 et définis 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.
- Le ***périmètre des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)***, dans un rapport de compatibilité.
- La ***marge de 50 m inconstructible*** en bordure des massifs boisés de plus 100 ha, hors site urbain constitué, au titre du Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France.
- La délimitation des Secteurs de Taille et de Capacité d'accueil Limitées (STECAL) au sein des zones A et N (cf. tableau suivant) :

Tableau des STECAL du PLU des Bréviaires

STECAL	Nom	Surface (ha)	Zone concernée
N°2	Base de loisirs des Etangs	0,35	N
N°3	Ferme de Corbet	1,39	A
N°4	Ferme de la Mare	1,80	A
N°5	Bois de Vilpert	0,29	A
N°6	Route de Vilpert	1,10	A
N°8	Haras des Bréviaires	9,5	N

* Le caractère non continu de la numérotation s'explique par des modifications intervenues entre l'arrêt et l'approbation du PLU.

Les prescriptions graphiques figurant sur les plans de zonage se substituent le cas échéant aux prescriptions figurant dans le présent règlement.

Le règlement est complété par des ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) « Cœur du village » et « Chemin Vert ».

Les dispositions générales, le lexique et les dispositions communes à l'ensemble des zones, sont suivies des règles présentées zone par zone.

Le règlement du PLU de chaque zone comporte des règles réparties en articles. Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique *:* UA-10 concerne les dispositions de l'article 10 dans la zone UA.

La structure du règlement prend en compte les évolutions législatives issues du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

La répartition des articles s'inscrit dans le déroulé suivant :

- **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

Article -1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits
Article -2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions
Article -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

- **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS**

SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété
Article -7 : Emprise au sol des constructions
Article -8 : Hauteur des constructions

SOUS-SECTION 2.2. : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Article -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures
Article -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié
Article -11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION

Article -12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs
Article -13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger
Article -14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT

Article-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

Article -16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques
Article -17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1.3. PORTÉE D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan Local d'Urbanisme préexistant et à celles des articles R. 111 et suivants du règlement national d'urbanisme du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, et R.111-21 à -27 qui restent applicables.

Servitudes d'utilité publique

Aux règles du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans la notice et les plans du dossier « Annexes » du PLU.
Au titre de ces servitudes, le territoire des Bréviaires est particulièrement concerné par les règlementations suivantes :

- Une zone Natura 2000 (arrêté du 25 avril 2006) ;
- Le site classé des Cinq étangs et leurs abords (décret du 16 janvier 1978) ;
- Le site inscrit de la Vallée de la Guyonne et du Guyon (arrêté du 15 mars 1977) ;
- La forêt de protection de Rambouillet ;
- Une réserve biologique dirigée (arrêté du 7 décembre 1988) ;
- Un périmètre de protection de captage ;
- Une route classée au titre des infrastructures de transport sources de nuisances sonores.

Archéologie préventive

Au titre 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.

Classement sonore des infrastructures

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures.
Sur la commune, sont applicables les dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996, classant un tronçon de l'axe RD 191 en catégorie 3 des infrastructures sonores. Cela correspond à une zone affectée de 100 m à partir de la voie.
Les constructions situées dans cette zone devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.

Forêts de protection

Au titre de l'article R.141-14 du Code forestier :
Aucun défrichement, aucune fouille, aucune extraction de matériaux, aucune emprise d'infrastructure publique ou privée, aucun exhaussement de sol ou dépôt ne peuvent être réalisés en forêt de protection à l'exception des équipements qui ont pour but de créer les équipements indispensables à la mise en valeur et à la protection de la forêt et sous réserve que ces ouvrages ne modifient pas fondamentalement la destination forestière des terrains. Dans ce dernier cas seulement, les travaux peuvent être effectués après en avoir avisé la DDT 78, au minimum deux mois avant par lettre recommandée et qu'elle n'y ait pas fait opposition.

En forêt de protection, toutes les coupes sont soumises à une autorisation du Préfet, à demander auprès de la DDT 78. Le propriétaire peut s'il le souhaite faire approuver un règlement d'exploitation pour éviter des demandes au coup par coup. L'abattage des arbres morts, dangereux et chablis n'est pas soumis à autorisation.

1.4. PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES

Des secteurs du territoire communal sont concernés par l'enveloppe zones humides de classe 3 (définies par la DRIEE), correspondant à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides, qui restent à vérifier et dont les limites sont à préciser. En cas de projets sur ces secteurs, il est fortement recommandé d'effectuer une étude de délimitation de zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008.

La réglementation en vigueur pour la protection des zones humides est la suivante :

- En vertu de l'article L211-1 du code de l'Environnement, « on entend par zone humide, les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». L'arrêté du 24 juin 2008, précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du code de l'Environnement, permet de déterminer si un milieu est de type zone humide ;

- Conformément au SDAGE Seine Normandie et à la disposition 19 du SAGE de la Mauldre, les zones humides doivent être protégées par les documents d'urbanisme dès lors que leur présence est avérée. Ces documents d'urbanisme doivent, par ailleurs, être en adéquation avec les autres dispositions du SDAGE et l'objectif général 2.2 du SAGE visant à mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leurs fonctionnalités.

- Si des aménagements devaient être prévus dans ces zones, ils peuvent être soumis à une procédure Loi sur l'Eau, au titre de la rubrique 3.3.1.0. figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R214-1 du code de l'Environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures de compensations doivent être prévues selon les modalités prévues par le SDAGE ou le SAGE selon qu'il s'agisse ou non de zones humides effectives à enjeux (cf article 2 du règlement du SAGE de la Mauldre).

Les exhaussements et affouillements sont interdits en cas de présence avérée de zones humides et seuls les travaux d'entretien ou de restauration seront autorisés en présence de zones humides.

1.5. INSTALLATIONS CLASSÉES (ICPE)

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une **installation classée.** Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Déclaration :** pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Enregistrement :** pour les secteurs dont les mesures techniques visant à prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...). Ce régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.
- **Autorisation :** pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ; de contrôle et de sanction.
Le règlement du PLU a la faculté d'interdire certaines catégories d'ICPE, sans pour autant pouvoir les interdire par principe.

1.6. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du code de l'urbanisme).

1.7. RECONSTRUCTION APRÈS DESTRUCTION OU DÉMOLITION

Toute reconstruction doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit **par sinistre depuis moins de 5 ans** est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.
Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLU.

1.8. APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX LOTISSEMENTS

En application de l'article L 442-9 du code de l'urbanisme, 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.
Dans le cas d'un lotissement, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel, en application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

1.9. APPLICATION DU RÈGLEMENT EN CAS DE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE (AUTRES QUE LOTISSEMENT)

Les divisions en copropriété et en volumétrie relèvent du mode d'organisation des ensembles immobiliers et donc du droit privé. Le PLU s'applique uniquement en référence à une unité foncière identifiable au sol.

Dans le cas 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 du PLU sont appliquées à chaque lot du projet, en application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

1.10. RÈGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

Il est rappelé que conformément à l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation préalable.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitat).

Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 code de l'urbanisme, 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

1.11. EMPLACEMENTS RESERVES

Il s'agit d'emplacements délimités sur le plan de zonage et qui sont réservés en vue de réaliser des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts publics (articles L.151-41 et R.151-34 et R.151-37 du Code de l'urbanisme).

Les constructions y sont interdites, sauf exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire, et sauf les constructions conformes à l'objet de l'emplacement réservé.

Les précisions concernant les bénéficiaires (collectivités ou services publics) ou les objets des emplacements réservés figurent en annexe du règlement.

La réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

Ainsi, les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer leur droit de délaissement auprès de la commune afin de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir ce terrain (modalités encadrées par les articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

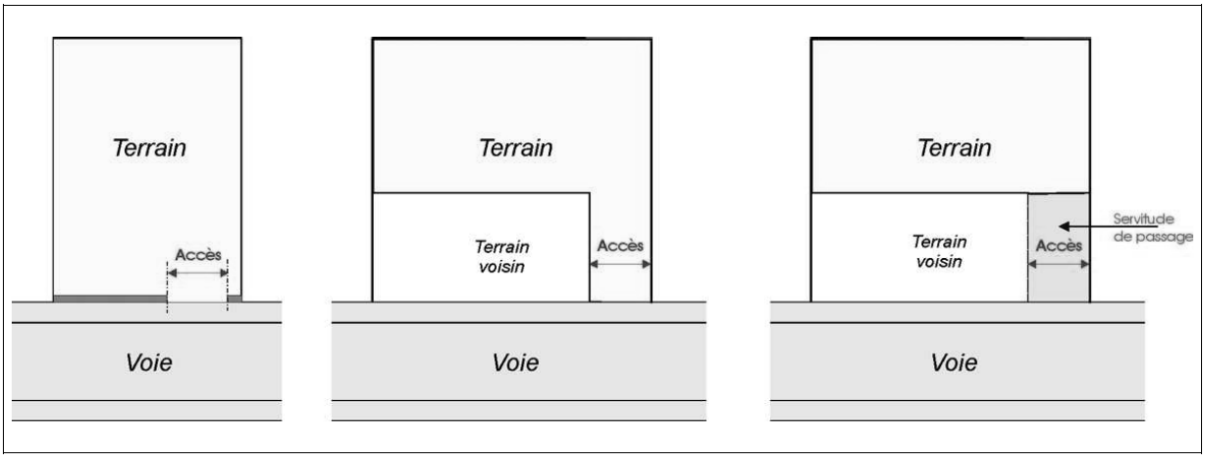
1.12. ILLUSTRATIONS DU REGLEMENT

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

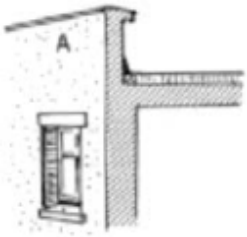
2. Lexique et définitions applicables pour le règlement

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



Acrotère



Désigne la partie supérieure d'une façade masquant un toit plat ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau bas de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord.

Les garde-corps de sécurité inférieurs à 1,20 m ne sont pas constitutifs d'un acrotère lorsqu'ils sont réalisés à claire-voie et posés en retrait d'au moins 50 cm de l'acrotère.

Claire-voie (à)

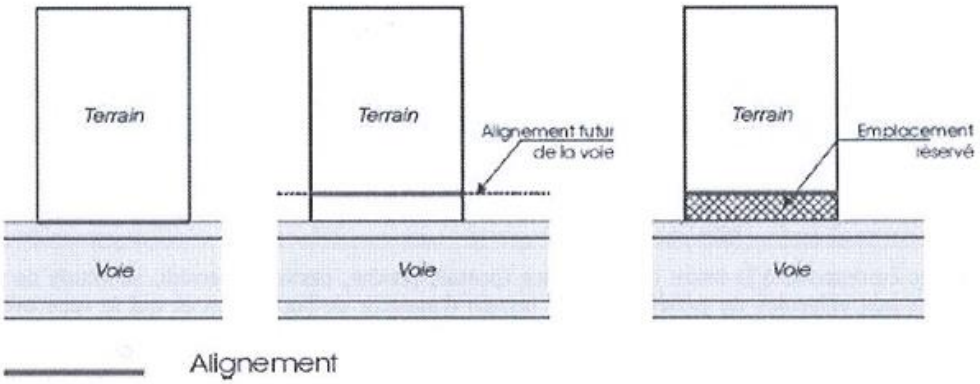
Se dit d'une clôture ou d'un garde-corps constitué d'au moins 60% de vide.

Affouillement - exhaussement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, au contraire de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol.

Alignement

Désigne la limite entre un espace privatif et une voie à usage public. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement, de marge de recul, …).



Annexe

L'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, non contigüe, assurant un complément fonctionnel. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, remise à bois, abri de jardin… Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation. Au titre du présent règlement, une annexe ne peut dépasser une hauteur totale de 4 m et une emprise au sol de 20 m².

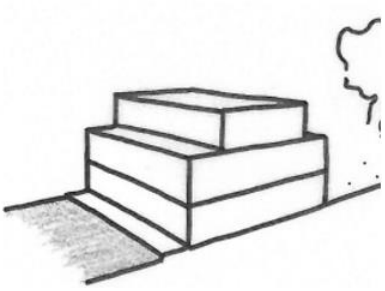
Arbre de haute tige

- Le règlement fait référence à **plusieurs types d'arbres en fonction de leur gabarit**.

Type d'arbre	**Hauteur à l'âge adulte**
Arbre de haute tige, nécessitant au moins 100 m² d'espace libre; dont 20 m² minimum de pleine terre, répartis régulièrement autour du tronc	15 m minimum
moyen développement	8 à 15 m
petit développement	8 m maximum

Attique

Partie supérieure de la construction qui constitue le ou les deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction, situé(s) en retrait. Constituant un élément de toiture, l'attique doit respecter le gabarit ci-après.



Auvent

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Baie

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

Sont considérés comme une baie au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes fenêtres ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 60 cm du terrain existant avant travaux ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.

Ne sont pas considérés comme une baie au sens du présent règlement :

Les ouvertures particulières suivantes :

- les ouvertures placées à plus de 1,9 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines y compris celles comportant un vitrage translucide ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les terrasses situées à 60 cm maximum du terrain existant avant travaux ;
- les terrasses et balcons munis de pare-vues fixes (opaques ou translucides) de 1,9 m minimum depuis leur plancher ;
- la modification des baies existantes ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Les éléments suivants :

- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre translucides ;
- les terrasses normalement inaccessibles.

Bio-matériaux

Matériaux de construction d'origine végétale ou animale, reconnus comme matériaux biosourcés selon la définition du décret du 19 avril 2012 relatif au label « bâtiment biosourcé ». Il s'agit notamment du bois et de ses dérivés, du chanvre, de la paille, de la plume ou de la laine de mouton

Clôture

Elle constitue un obstacle construit qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

Chaperon

Partie supérieure d'un mur, souvent recouverte de tuiles, d'ardoises ou d'une maçonnerie afin de protéger le mur et de faciliter l'écoulement des eaux de ruissellement.

Châssis

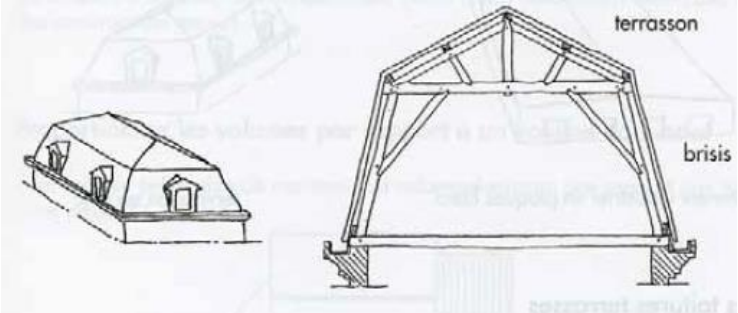
Les châssis, tels que cités à l'article 9 du règlement, sont les cadres rigides qui supportent le vitrage d'une ouverture.

Comble

Il s'agit de l'espace situé sous la toiture d'une construction, pouvant constituer un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher (l'angle entre le dernier plancher et le versant de toiture est compris entre 25 et 60°). Ce volume peut être aménagé en espace habitable.

Comble Mansardé

Le comble Mansardé est un comble se situant sous une toiture caractérisée par deux pentes sur un même versant, dont le brisis a un angle de 70° par rapport au dernier plancher. Les deux pans de cette toiture ont deux noms distincts, le brisis et le terrasson.



Construction existante

Il s'agit de toute construction achevée ou en voie d'achèvement et régulièrement édifiée. Est également considérée comme existante une construction pour laquelle une autorisation d'urbanisme a été accordée avant l'approbation de la révision PLU, même si les travaux ne sont pas commencés.

Contreventements à barres (volets)

Tels que cités à l'article 9 du règlement, il s'agit de volets extérieurs à battants rigides (par opposition aux volets roulants ou pliants).

Couronnement

Partie supérieure d'un mur, d'un conduit de fumée…

Egout de toit

Limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière, dans un chéneau, ou gravitairement.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, **exception faite** : des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 30 cm d'épaisseur maximum), des oriels et des balcons en saillie lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, des terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 60cm maximum par rapport au terrain naturel.

Sont notamment inclues dans le calcul de l'emprise au sol : les piscines et toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur, telles que les terrasses couvertes, les rampes d'accès de parkings collectifs.

Espaces boisés classés

Sont classés comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

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.

Espaces verts de pleine terre

Est considéré comme « espace vert de pleine-terre » un espace végétalisé ou arboré non occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, non recouvert d'un revêtement. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique.

Espaces écologiques ou paysagers à protéger

Un « espace écologique ou paysager à protéger » est un ensemble paysager ou écologique existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, pour son rôle dans la qualité des paysages, le maintien des équilibres écologiques et pour sa qualité végétale ou arboricole. Il s'agit d'espaces verts le plus souvent plantés d'arbres, où la construction de bâtiments est très limitée, pour protéger leur rôle important dans les paysages de la commune, le fonctionnement de la faune / flore locales et la gestion des eaux pluviales.

Espèce indigène (végétation)

Espèce présente naturellement dans la région Ile-de-France (exemple : charme, frêne, orme, arbres fruitiers, …). Le classement d'une espèce comme étant indigène pourra s'appuyer sur un inventaire de référence, tel que la liste des essences d'arbres et arbustes préconisés par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse (cf. annexes du PLU), le « Guide des plantes natives du Bassin Parisien, produites par la Ville de Paris » (Mairie de Paris – 2013 – disponible sur internet. Lien : www.plantes-natives.com/medias/files/guide-des-plantes-natives-du-bassin-parisien.pdf) ou les données du Conservatoire botanique national du Bassin parisien (CBNBP).

Espèce invasive (végétation)

Une espèce est considérée comme invasive lorsque sa capacité de colonisation des milieux et son caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique. Le PLU reprend la liste établie par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse (cf. annexes).

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale et/ou verticalement par surélévation. Cependant, pour être considérée comme une extension, les travaux ne doivent pas générer une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.

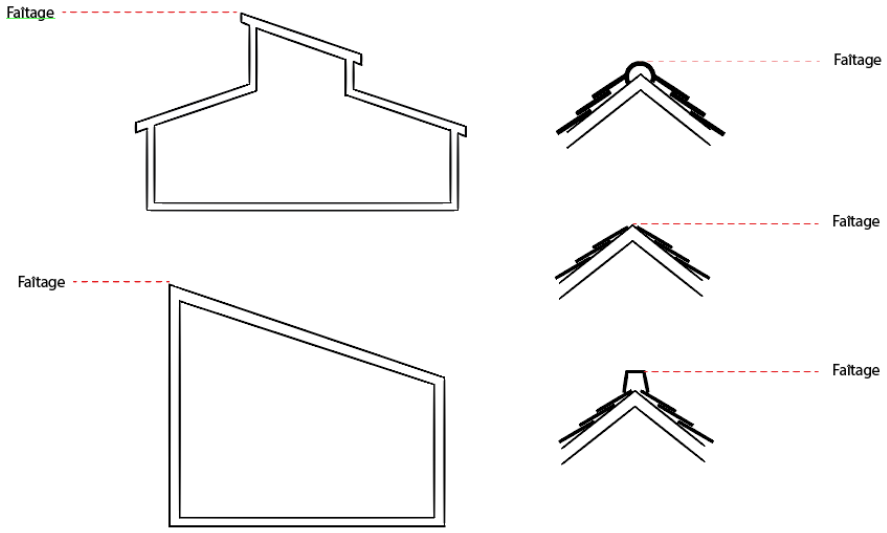
Façade

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

- On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.
- Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de **3 m** de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation.
- Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

Faitage

Ligne supérieure du toit en général à la rencontre haute de deux versants d'une toiture. Dans le cas d'un toit à un seul pan, le faitage est constitué par l'arête supérieure du toit.



Hauteur de construction

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment.
Ne sont pas comptés dans la hauteur* maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables
- Les édicules techniques d'une hauteur inférieure à 1m
- Les souches de cheminées
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5m de hauteur
- Les gardes corps dans la limite de 1,20m et à condition d'être traités de façon discrète et transparente.

La hauteur maximale de la construction doit être respectée **en tout point du bâtiment.**

Lasure

Teinture pour matériaux poreux (bois, bétons…) ne générant pas de film, contrairement aux peintures et vernis. Elle permet de conserver la circulation d'humidité entre le matériau et l'air, évitant le phénomène d'écaillage, et préserve l'aspect de sa surface (relief du bois, par exemple).

Limite séparative

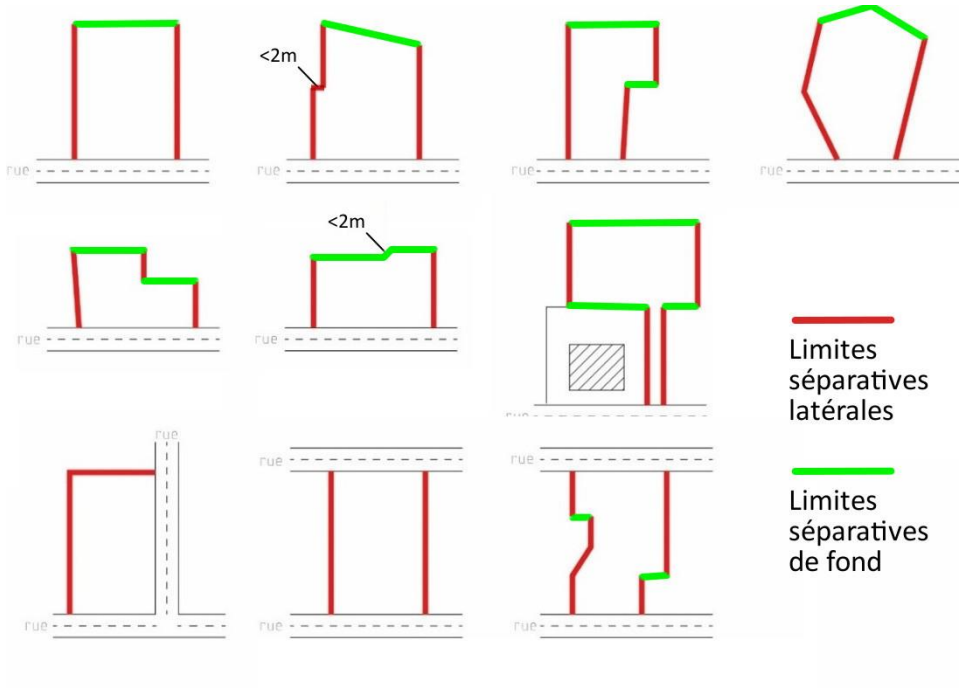
Les limites séparatives sont les limites de terrain autre que le(s) alignement(s).

Les limites séparatives **latérales** sont les limites du terrain qui aboutissent à la voie de desserte ou s'inscrivent à la perpendiculaire (ou angle supérieur à 45°) des limites de voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Les limites séparatives **de fond** sont les limites du terrain autres que l'alignement, les limites séparatives latérales et les limites de voies privées définies précédemment. Elles n'aboutissent pas à la voie de desserte et s'inscrivent en angle inférieur ou égal à 45° des limites de voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Un décroché de moins de **2 m** de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.

Un terrain situé en angle d'un îlot ne comporte que des limites séparatives latérales.



Limites séparatives de fait

Au sein d'un ensemble de logements individuels desservis par une voie privée dont la copropriété et le découpage foncier sont répartis entre plusieurs lots, il s'agit de la limite entre le domaine privatif attaché à la construction et l'espace collectif de la voie privée. Le plus souvent, la limite de fait est marquée par une clôture ou tout élément inscrivant une séparation visuelle.

Logement social

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction, son acquisition, son acquisition-amélioration ou sa réhabilitation, d'un agrément et/ou d'un financement aidé de l'Etat (notamment Prêt Locatif Social, Prêt Locatif à Usage Social, Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

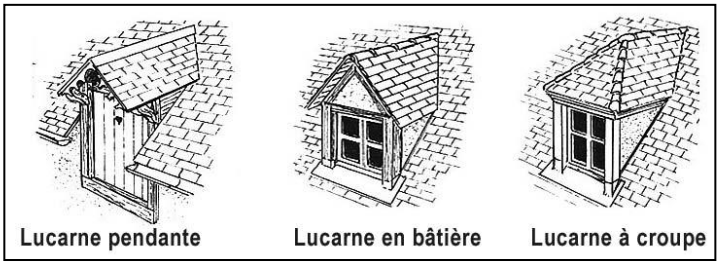
Lotissement

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

Lucarne

Elément architectural constituant une ouverture située en toiture et offrant une baie verticale surmontée de sa propre toiture.

Il existe 3 principaux types de lucarnes :
- Lucarne pendante : à l'aplomb de la façade, interrompant l'égout de toit
- Lucarne en bâtière : toit à deux versants et à pignon recouvert
- Lucarne à croupe dite "capucine" : lucarne à trois versants de toiture.



Modénature

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

Persiennes (volets)

Tels que cités à l'article 9 du règlement, il s'agit de volets extérieurs à battants rigides, composés de lamelles inclinées arrêtant les rayons directs du soleil, tout en laissant l'air circuler.

Place commandée

Place de stationnement automobile qui n'est accessible que par une seule autre place de stationnement.

Recul des constructions (au sens de l'article 4 du règlement)

Le recul correspond à la distance entre les constructions et l'emprise publique.

Résidence démontable

Sont considérées comme résidences démontables « 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 R.111-51 du code de l'urbanisme).

Ces habitations ne comportent donc pas de fondations enterrées. Elles ne sont pas considérées comme des « constructions » au titre des différents articles du règlement. Leur emprise au sol unitaire est limitée à 35m².

À titre d'exemple, il peut s'agir de chalets sur plots.

Retrait des constructions (au sens de l'article 5 du règlement)

Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond du terrain.

Saillie

Corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade, y compris les éléments fixes, tels que balcons, bow-window, auvents, (…), à l'exclusion des éléments de modénature.

Surélévation

Désigne l'extension (cf. définition) d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en rehaussant un ou plusieurs murs périphériques. La surélévation entraîne la suppression de la surface de plancher démolie.

Surface de plancher

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement (à la différence de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme*). Cf. Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions, définie par le livre I du code de l'urbanisme. NOR : DEVL1202266C.*
Art. R. 111-22 du code de l'urbanisme : 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 m ;
- 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 ;

En complément pour les logements collectifs, déduction supplémentaire :

- 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.

Toiture végétalisée

Dispositif permettant la couverture totale ou partielle (au moins 70% de la surface) d'une toiture par de la végétation. Ce dispositif devra comprendre un substrat de croissance (terre végétale ou autre) d'une épaisseur minimale de 12 cm.

Unité foncière

Une unité foncière est une propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Lorsque qu'une partie de voie appartient à un propriétaire, l'emprise de cette dernière n'est pas considérée dans la surface du terrain pour l'application des règles relatives à la superficie de l'unité foncière.

3. Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

Centre ancien, destiné à l'habitat, aux équipements, aux activités artisanales et commerciales.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UA-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

UA-1.1. Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou autorisation ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation ;
- La création de sous-sols, pour toutes les destinations autorisées.

Article UA-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

UA-2.1. Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, sous réserve de ne pas être source de pollution ou de nuisance sonore pour les riverains ;
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition d'être en accompagnement de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), ou d'une activité commerciale ou artisanale, et sans dépasser 30% d'emprise au sol totale de la construction principale ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires aux destinations, usages ou activité autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
  - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.
- Risques de mouvement de terrain lié aux anciennes carrières (arrêté préfectoral n°86-400 du 5 août 1986 valant PPR) :
  - A l'intérieur de la zone concernée, inscrite sur le plan joint en annexe du règlement et dans les annexes du PLU (servitudes d'utilité publique), les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières.
  - les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans les cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux nécessaires.

Article UA-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

UA-3.1. Les programmes de logements réalisés sur une même unité foncière en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent sur une surface de plancher totale supérieure à 800 m² à usage d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ou qui se composent de 12 logements au moins ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum 30% de surface de plancher destinée à des logements aidés.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UA-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées :

- le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées, notamment les places, les venelles, les sentes et les chemins y compris celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- le long des voies privées ouvertes à la circulation.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Dispositions

UA-4.1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m.

UA-4.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle.

UA-4.3. Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UA-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Dispositions

UA-5.1. Les constructions principales doivent être implantées au moins sur 1 limite séparative latérale.

En cas de retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale, la distance minimale à respecter est de :

- 6 m si la façade comporte au moins une baie ;
- 2,5 m en cas de façade sans baie.

UA-5.2. Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond, en respectant les distances minimales suivantes :

- En cas façade avec baie : une distance égale à la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 6 m ;
- En cas façade sans baie : 4 m.

UA-5.3. Les constructions annexes peuvent être implantées :

- en limite séparative latérale ou de fond, ou avec un retrait d'au moins 2,5 m pour les constructions maçonnées ;
- avec un retrait suffisant pour permettre l'entretien des clôture et des haies pour les constructions en bois.

UA-5.4. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle. Les façades créées ne respectant pas les distances imposées ne peuvent pas comporter de baie.

UA-5.5. Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Dispositions

UA-6.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à la hauteur de façade, avec un minimum de 4 m, portés à 6 m en cas de façade avec baie(s), à l'exception des bâtiments annexes.

UA-6.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle. Les façades créées ne respectant pas les distances imposées ne peuvent pas comporter de baie.

Article UA-7 : Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Dispositions

UA-7.1. L'emprise au sol cumulée des bâtiments, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

UA-7.2. Une emprise au sol supplémentaire de 20% est autorisée pour des constructions ou parties de construction ne dépassant pas une hauteur de 4 m et à destination de commerce, artisanat ou entrepôt.

UA-7.3. L'emprise au sol maximum des bâtiments passifs en énergie ou utilisant des bio-matériaux de construction est portée à 65 % de la superficie de l'unité foncière, y compris les bâtiments annexes.

UA-7.4. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant dépassé l'emprise au sol maximum autorisée à l'article 7-1 :

- les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans l'emprise existante ;
- les travaux d'extension sont possibles dans la limite de + 15% de l'emprise bâtie de la construction existante concernée.

Article UA-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

CF. lexique « hauteur de construction ».

Dispositions

UA-8.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 4,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- 8,5 m au faîtage, sauf pour les éléments secondaires comme les tourelles, pour lesquels un dépassement maximum de 0,50 m par rapport à la hauteur de la toiture principale est accepté.

UA-8.2. Cependant, pour les parties de construction surmontées d'une toiture terrasse, la hauteur maximum mesurée à l'acrotère est limitée **à 4,50 m**.

UA-8.3. En tout point de la construction, la face supérieure de la dalle finie du rez-de-chaussée doit se situer au maximum à 30 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux.

UA-8.4. Au niveau de la façade, le pied droit des combles (volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment) ne doit pas avoir plus d'un mètre de haut.

UA-8.5. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

1) DISPOSITIONS GENERALES :

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions, surélévations ou rénovations de constructions existantes.

> ***RAPPEL :*** *Il convient de consulter préalablement les :*
> - *cahiers de recommandations architecturales, urbaines et paysagères établis par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, en annexe du règlement du PLU ;*
> - *éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, localisés sur le plan de zonage.*

Intégration paysagère

UA-9.1. L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volumes

UA-9.2. Les volumes sont simples, adaptés au terrain et doivent offrir une unité d'ensemble. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume est à moduler par :

- des décrochements ou des annexes de volumes et de hauteurs différents,
- et/ou des dispositifs de végétalisation des façades et des plantations,

en particulier pour toute façade visible depuis l'espace public d'une longueur supérieure à 15 m.

Façades

UA-9.3. Les façades présentent une composition et un traitement harmonieux :

- la maçonnerie ne comprend pas de décors abondants ;
- la couleur des matériaux apparents se rapproche des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits de couleur blanche ou vive sont interdits ;
- les menuiseries et volets sont peints ou lasurés ;
- les linteaux métalliques apparents sont interdits.

UA-9.4. Percements : les surfaces pleines sont dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures sont plus hautes que larges. Toutefois, en fonction du projet architectural proposé, des adaptations peuvent être admises.

Aspect des matériaux et couleurs

UA-9.5. Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

UA-9.6. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

UA-9.7. Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits en façade des constructions et en clôture.

UA-9.8. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures et revêtements extérieurs doivent respecter les éléments du guide du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse joint en annexe du règlement du PLU.

UA-9.9. Les huisseries devront respecter les teintes préconisées par le nuancier du guide du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

UA-9.10. Le soubassement des constructions nouvelles, lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel, devra être traité comme le reste de l'habitation (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

UA-9.11. Les vitrages réfléchissants sont interdits.

UA-9.12. Les volets extérieurs sont en bois, pvc ou aluminium, soit totalement pleins (avec contreventement à barres), soit partiellement persiennés au rez-de-chaussée. À l'étage, ils peuvent être persiennés. Les volets roulants sont autorisés, sous réserve que le coffre d'enroulement soit intégré à la maçonnerie et non visible. Les volets sont peints ou lasurés.

Toitures

UA-9.13. La toiture des constructions principales a un faîtage parallèle à la longueur du bâtiment et est constituée de deux pentes, sauf dans le cas d'éléments secondaires (lucarnes, tourelles). Les pentes sont comprises entre 35° et 45°.

UA-9.14. Des exceptions peuvent être admises, sous réserve d'une intégration paysagère et architecturale harmonieuse :

- Pour des toitures terrasses, sur une surface maximale limitée à 30% de la surface au sol du bâtiment et à condition qu'il s'agisse de terrasses accessibles ou végétalisées;
- Pour des dispositifs de production d'énergie (panneaux solaires, …) nécessitant des angles de toiture différents.

UA-9.15. La toiture des constructions principales ne doit pas déborder sur les pignons au-delà de 20 cm.

UA-9.16. Les garages accolés à l'habitation principale et les annexes peuvent avoir une toiture à une seule pente, avec un minimum de 10°, lorsqu'ils font moins de 3,5 m de large. Dans le cas d'une largeur supérieure ou d'une implantation en limite séparative, la toiture doit être à deux pentes. Les mêmes exceptions que pour les

constructions principales peuvent s'appliquer dans le cas de dispositifs de production d'énergie ou de toitures végétalisées.

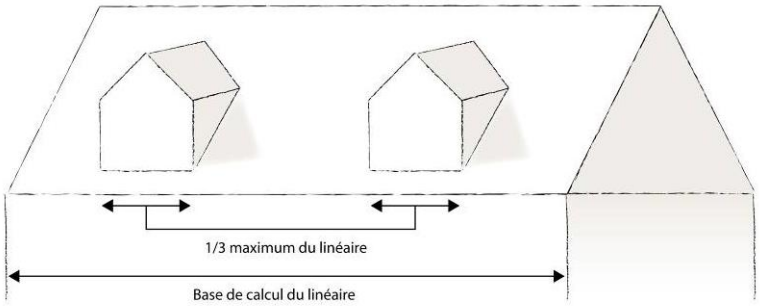
UA-9.17. Les toitures des vérandas peuvent comporter une ou plusieurs pentes comprises entre 10 et 30°.

UA-9.18. Les principes de toitures suivants sont à respecter :

- Des couvertures en tuile rappelant la tuile traditionnelle ou en ardoise ;
- La tonalité des tuiles de couleur brune, rouge panaché, sablé champagne, le noir étant exclu ;
- L'interdiction de couvertures métalliques ou de fibre-ciment, des tuiles de béton ; et des couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment ;
- Le shingle est autorisé seulement pour les annexes. Les matériaux de couverture des annexes doivent s'harmoniser avec ceux de la construction principale.

UA-9.19. Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière), soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés sur le pan de toit opposé à la rue.

UA-9.20. Les lucarnes en saillie peuvent dépasser le gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées.



UA-9.21. Les châssis de toit sont entièrement encastrés dans la toiture, de forme rectangulaire (plus hauts que larges) et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m. Leur longueur cumulée doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade et ils ne doivent pas être accolés. Ils se situent à une distance minimale de 2 m au droit des limites séparatives : distance calculée horizontalement, de la limite séparative au bord du châssis le plus proche de celle-ci ; et ce quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils sont de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Les profils les plus discrets possibles sont recherchés pour les vérandas.

UA-9.22. Les souches des conduits de fumée sont de même nature et de même aspect que les murs de la construction. Les couronnements sont soit maçonnés de façon traditionnelle, soit réalisés par un ou deux rangs de briquettes.

Eléments techniques

UA-9.23. Les antennes de télévision et paraboles sont placées en combles ou peuvent être admises sur les toitures à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public, ou intégrées de façon discrète et en harmonie avec son support. Les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public sont interdits.

UA-9.24. Les antennes relais doivent s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement, en limitant la multiplication des supports en se servant d'installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).

UA-9.25. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

UA-9.26. Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.

UA-9.27. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Clôtures et portails

UA-9.28. Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

UA-9.29. La hauteur des murs et des clôtures est limitée à 1,80 m par rapport à la rue. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2,00 m (sur une largeur maximum de 0,60 m). Les clôtures sont constituées selon l'environnement :

- soit de murs pleins, s'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement. Ils sont réalisés en pierre meulière apparente, en particulier dans le bâti ancien, ou en parpaing enduit avec un chaperon en harmonie avec les matériaux de la construction principale ;
- soit de haies végétales, doublées de grillage ;
- soit une mixité de murs bas (< 1 m), surmontés de grilles, de parements bois ou PVC, et de haies.

UA-9.30. En limite séparative, les clôtures peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage (hors treillis soudés pour les opérations de logements), grillage, de lisses en bois ou fer, lamelles PVC, éventuellement doublées de haies vives.

UA-9.31. En limite des espaces naturels et agricoles (zone N et A), les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences locales, doublée d'un grillage.

UA-9.32. Les couronnements des murs sont soit réalisés en tuiles plates de terre cuite, soit arrondis et maçonnés avec débord goutte d'eau.

UA-9.33. Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

UA-9.34. Les murs composés de tôles, de plaques et poteaux cimentés, ou plus généralement différents des trois possibilités vues ci-dessus, sont interdits. Pour toutes les clôtures, les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits, de même que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois, haies artificielles, bâches brise-vue, etc…

UA-9.35. Les portails sont soit en bois peint ou lasuré, soit en PVC, aluminium ou métal peint, soit formé d'une grille à barreaudage peinte.

UA-9.36. Dans tous les cas, la conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer :

- Le libre écoulement des eaux de ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surface ; le long des rigoles, les clôtures devront être implantées à 2 m minimum de son bord.
- Une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, par le biais d'un dispositif totalement ajouré (haie, grillage…), d'ouvertures à la base de la clôture ou d'un portail ajouré ou surélevé par rapport au sol. La clôture doit présenter *a minima* une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

UA-9.37. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture ou être non visibles depuis l'espace public.

Piscines

UA-9.38. Les couvertures amovibles ou coulissantes sont admises, à condition qu'elles soient réalisées avec des matériaux rigides. Un rideau de verdure doit être prévu sur le périmètre exposé au voisinage.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Restauration des bâtiments existants

UA-9.39. L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.

UA-9.40. Pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques

UA-9.41. Les nouveaux percements sont limités en façades principales. Dans tous les cas ils doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

UA-9.42. Les murs en pierre de taille ou en pierre meulière prévus pour être apparents doivent être préservés.

UA-9.43. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.

UA-9.44. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

UA-9.45. Dans le cas de la reprise partielle ou totale d'une toiture (réhabilitation), les dispositions générales de l'article 9 ou celles propres à la restauration, sont appliquées en fonction de la structure de la charpente présente.

UA-9.46. Les toitures de types Mansart ne peuvent être autorisées que pour les travaux de réfection d'une toiture Mansart existante.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants

UA-9.47. Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions n'interdisent pas pour autant une architecture contemporaine, dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

UA-9.48. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.

UA-9.49. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

UA-9.50. En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants.

Article UA-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

UA-10.1. La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.

UA-10.2. Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

UA-10.3. Ces dispositions ne s'opposent pas à des extensions ou rénovations d'architecture contemporaine, si celles-ci démontrent un effort d'intégration dans le paysage et d'harmonie avec le bâtiment existant protégé.

UA-10.4. Les murs repérés aux plans de zonages sont à conserver, ce qui n'exclut pas la création d'ouvertures ponctuelles nécessaires à l'accès sur la parcelle. Leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Article UA-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

UA-11.1. Pour les constructions neuves et pour les extensions ou surélévations supérieures à 20 m² de surface de plancher, les exigences suivantes doivent être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
Bbio : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max – 10 %
Cep : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %

UA-11.2. Pour les opérations de restauration, de réfection ou de réhabilitation des constructions existantes, ainsi que pour les extensions et surélévations inférieures à 20 m² de surface de plancher, il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction

Article UA-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

UA-12.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments de végétation et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être conservés autant que possible, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

UA-12.2. Lorsqu'ils ne peuvent pas être maintenus, ces éléments seront remplacés par des plantations équivalentes, c'est-à-dire ayant un développement comparable à maturité. En revanche, les espèces choisies peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur…).

UA-12.3. Au moins 25% de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

UA-12.4. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux places.

UA-12.5. Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 cm. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locale. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles. Il est possible de prévoir la récupération, le stockage et la réutilisation pour l'arrosage des eaux de pluie tombant sur d'autres parties de la toiture du bâtiment.

UA-12.6. Lorsqu'une parcelle est traversée par une rigole, une zone tampon non bâtie, perméable et *a minima* enherbée est maintenue sur une largeur d'au moins 2 m de part et d'autre de ses berges.

UA-12.7. Les terrains situés en limite de zone A (agricole) ou de zone N (naturelle) doivent être plantés d'arbres ou arbustes, d'espèces et de volumes variés, de façon à masquer les bâtiments depuis l'extérieur du bourg ou du hameau.

UA-12.8. Pour toute plantation, il est recommandé de consulter la liste des essences indigènes préconisées par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, en annexe du PLU. Les essences végétales invasives, listées en annexe du règlement du PLU, sont interdites.

Article UA-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément d'intérêt écologique, paysager, historique, culturel ou architectural doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

UA-13.1. <u>Les « espaces verts protégés » (EVP)</u>

- L'abattage des arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des formations végétales situées dans les EVP sont interdits, ainsi que les travaux et occupations du sol susceptibles de compromettre leur caractère

paysager, leur dominante végétale et leur qualité écologique. Les opérations d'entretien (élagage, taille, fauche…) sont autorisées dès lors qu'elles contribuent au maintien de ces qualités.

- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas de mauvais état de santé démontré par une étude phytosanitaire. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP. En revanche, les espèces choisies peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons esthétiques, sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur) ou écologiques.

UA-13.2. <u>Les « alignements d'arbres à protéger » et les « haies à préserver » repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme</u>

- L'abattage des arbres d'alignement ou des arbres et arbustes constituant les haies est interdit, ainsi que les travaux et occupations du sol susceptibles de compromettre le principe d'alignement ou de haie. Les opérations d'entretien (élagage, taille…) sont autorisées.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres ou d'arbustes constituant un alignement ou une haie est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas de mauvais état de santé démontré par une étude phytosanitaire. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'arbre(s) ou arbuste(s) de développement équivalent, de façon à reconstituer le principe d'alignement ou la haie. En revanche, les espèces choisies peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons esthétiques, sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur) ou écologiques.

Article UA-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

UA-14.1. Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé.

UA-14.2. Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires… dans le respect de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 1 litre / hectare / seconde pour une pluie d'un temps de retour de 10 ans.

UA-14.3. En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UA-14.4. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront majoritairement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

Sous-section 2.4 : Stationnement

Article UA-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

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

UA-15.1. <u>Stationnement automobile</u>

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 2 places par tranche complète de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux emplacements par logement.
  - En cas de construction d'au moins 5 logements, il sera 1 place supplémentaire par tranche complète de 3 logements ; cette place doit être banalisée (emplacement commun destiné aux visiteurs).
- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) ou de laboratoire : 1 place de stationnement automobile pour 55 m² de surface de plancher.

- Pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m² de surface de vente :1 place pour 25 m² de surface de vente.

UA-15.2. Stationnement des vélos

- Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements :
  - 0,75 m² de stationnement vélos / logements, pour les logements de moins de 3 pièces ;
  - 1,5 m² de stationnement vélos / logements, pour les logements de plus de 3 pièces ;
  - Dans tous les cas, une superficie minimum de 3 m² par construction.
- Pour les constructions à usage de bureau ou de laboratoire : 1,5 m² de stationnement vélos pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements artisanaux ou commerciaux de plus de 500 m² de surface de plancher et les équipements publics : 1 place pour 10 employés ;
- Pour les établissements scolaires : 1 place pour huit élèves.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UA-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Accès

UA-16.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

UA-16.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

UA-16.3. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. Ils ont une largeur minimale de 4 m.

Voirie

UA-16.4. Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic, avec une largeur carrossable minimale de 6 m ;
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons, avec des trottoirs ou surfaces de cheminements au moins équivalentes à 2x 1 m de largeur.

UA-16.5. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

UA-16.6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

UA-16.7. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que :

- les véhicules puissent faire demi-tour ;
- soit prévu un raccordement pour les piétons/cyclistes sur une autre voie depuis le fond de l'impasse dès lors que celle-ci se trouve au bout d'une voie de plus de 50 m de longueur.

Article UA-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

UA-17.1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

UA-17.2. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent respecter la réglementation en vigueur imposant un réseau séparatif (voir règlement communal en vigueur).

UA-17.3. Toute construction doit être obligatoirement raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

UA-17.4. L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdite.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

UA-17.5. Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enterrés sur les terrains privés.

UA-17.6. En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14).

Zone UE

Il s'agit d'une zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UE-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

UE-1.1. Sont interdits :

- Les constructions à destination de logement et d'hébergement (cette interdiction ne s'applique pas au logement de fonction nécessaire à un équipement – et dans la limite de 1 par unité foncière) ;
- Les constructions à destination d'exploitation forestière ou d'exploitation agricole ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerce et d'industrie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou autorisation ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- La création de sous-sols, pour toutes les destinations autorisées.
- Les carrières et décharges.

Article UE-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

UE-2.1. Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'artisanat, sous réserve de ne pas être source de pollution ou de nuisance sonore pour les riverains ;
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition d'être en accompagnement de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires aux destinations, usages ou activité autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
  - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

- Risques de mouvement de terrain lié aux anciennes carrières (arrêté préfectoral n°86-400 du 5 août 1986 valant PPR) :
  - A l'intérieur de la zone concernée, inscrite sur le plan joint en annexe du règlement et dans les annexes du PLU (servitudes d'utilité publique), les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières.
  - les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations

profondes. Dans les cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux nécessaires.

Article UE-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UE-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Dispositions

UE-5.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

UE-5.2. En limite d'un terrain inscrit en zone UA ou UH, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

UE-5.3. En cas de retrait, la distance minimale à respecter est de :

- En cas de façade avec baie : 6 m minimum ;
- En cas de façade sans baie : 2,50 m, portés à 4 m en limite d'un terrain bâti de la zone UA ou UH.

UE-5.4. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle. Les façades créées ne respectant pas les distances imposées ne peuvent pas comporter de baie.

Article UE-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE-7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

CF. lexique « hauteur de construction ».

Dispositions

UE-8.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m pour les équipements sportifs et à 8,5 m pour les autres constructions, sans dépasser 7 m à l'égout du toit.

UE-8.2. Des éléments secondaires peuvent bénéficier d'un dépassement maximum de 1 m par rapport à la hauteur de la toiture principale.

UE-8.3. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, les travaux d'extension et de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit des hauteurs maximum existantes.

Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions, surélévations ou rénovations de constructions existantes.

> ***RAPPEL :*** *Il convient de consulter préalablement les cahiers de recommandations architecturales, urbaines et paysagères établis par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, en annexe du règlement du PLU ;*

Intégration paysagère

UE-9.1. L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Implantations

UE-9.2. L'implantation respecte le terrain naturel avant travaux.

UE-9.3. Les planchers du bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Volumes

UE-9.4. Les volumes sont simples, adaptés au terrain et doivent offrir une unité d'ensemble.

Façades

UE-9.5. Les façades présentent une composition et un traitement harmonieux :

- la maçonnerie ne comprend pas de décors abondants ;
- la couleur des matériaux apparents se rapproche des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits de couleur blanche ou vive sont interdits.

Aspect des matériaux et couleurs

UE-9.6. Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

UE-9.7. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

UE-9.8. Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits en façade des constructions et en clôture.

UE-9.9. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures et revêtements extérieurs doivent respecter les éléments du guide du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse joint en annexe du règlement du PLU.

UE-9.10. Les huisseries devront respecter les teintes préconisées par le nuancier du guide du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

UE-9.11. Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Eléments techniques

UE-9.12. Les antennes relais doivent s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement, en limitant la multiplication des supports en se servant d'installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).

UE-9.13. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

UE-9.14. Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.

UE-9.15. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Clôtures et portails

UE-9.16. Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

UE-9.17. En limite des espaces naturels et agricoles (zone N et A), les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences locales, doublée d'un grillage.

UE-9.18. Les couronnements des murs sont soit réalisés en tuiles plates de terre cuite, soit arrondis et maçonnés avec débord goutte d'eau.

UE-9.19. Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

UE-9.20. Dans tous les cas, la conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surface ; le long des rigoles, les clôtures devront être implantées à 2 m minimum de son bord.

UE-9.21. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture ou être non visibles depuis l'espace public.

Article UE-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet.

Article UE-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction

Article UE-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

UE-12.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être conservés autant que possible, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

UE-12.2. Lorsqu'ils ne peuvent pas être maintenus, ces éléments paysagers seront remplacés par des plantations équivalentes, c'est-à-dire ayant un développement comparable à maturité. En revanche, les espèces choisies peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur…).

UE-12.3. Les terrains situés en limite de zone A (agricole) ou de zone N (naturelle) doivent être plantés d'arbres ou arbustes, d'espèces et de volumes variés, de façon à masquer les bâtiments depuis l'extérieur du bourg ou du hameau.

Article UE-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Sans objet.

Article UE-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

UE-14.1. Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé.

UE-14.2. Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires…) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 2 litres / hectare / seconde

UE-14.3. En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

UE-14.4. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront majoritairement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

Sous-section 2.4 : Stationnement

Article UE-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

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

UE-15.1. <u>Stationnement automobile</u>

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) ou de laboratoire : 1 place de stationnement automobile pour 55 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.

UE-15.2. **Stationnement des vélos**

- Pour les constructions à usage de bureau ou de laboratoire : 1,5 m² de stationnement vélos pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour les équipements publics : 1 place pour 10 employés.
- Pour les établissements scolaires : 1 place pour huit élèves.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UE-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Accès

UE-16.1. Tout terrain enclavé est inconstructible.

UE-16.2. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Article UE-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

UE-17.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

UE-17.2. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent respecter la réglementation en vigueur imposant un réseau séparatif (voir règlement communal en vigueur).

UE-17.3. Toute construction doit être obligatoirement raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

UE-17.4. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis s'il est conforme à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire (article R431-16 c). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

UE-17.5. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

UE-17.6. L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdite

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

UE-17.7. Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enterrés sur les parcelles privées

.

Zone UH

Zones urbanisées situées en périphérie du centre-bourg ou sous forme de hameaux, comprenant des constructions anciennes, des pavillons plus récents et parfois des lotissements.

La zone comporte deux secteurs qui tiennent compte des objectifs de densification :

- *Les secteurs **UHa**, limitrophes au centre-bourg, où le bâti est plus dense,*
- *Les secteurs **UHb**, correspondant aux hameaux, dont il faut préserver le caractère rural en évitant la densification (Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse).*

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UH-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

UH-1.1. Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole à l'exception des secteurs UHb ;
- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou autorisation ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation ;
- La création de sous-sols, pour toutes les destinations autorisées.

UH-1.2. En secteur UHb, est interdite toute extension en direction du massif forestier, pour les constructions non agricoles se trouvant au moins en partie dans la bande de 50 m en lisière d'un massif forestier de plus de 100 ha (matérialisée sur le plan de zonage), ainsi que toute extension qui conduirait une construction non agricole existante à chevaucher cette bande.

Article UH-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

UH-2.1. Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'artisanat ou d'activités et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve de ne pas être source de pollution ou de nuisance sonore pour les riverains et dans la limite de 200 m² de surface de plancher ;
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition d'être en accompagnement de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), ou d'une activité commerciale ou artisanale, et sans dépasser 30% d'emprise au sol totale de la construction principale ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires aux destinations, usages ou activité autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;

- ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
- dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

- Risques de mouvement de terrain lié aux anciennes carrières (arrêté préfectoral n°86-400 du 5 août 1986 valant PPR) :
  - A l'intérieur de la zone concernée, inscrite sur le plan joint en annexe du règlement et dans les annexes du PLU (servitudes d'utilité publique), les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières.
  - les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans les cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux nécessaires.

Article UH-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

UH-3.1. Dans les secteurs UHa (limitrophes de la zone UA) : les programmes de logements réalisés sur une même unité foncière, en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent sur une surface de plancher totale supérieure à 800 m² à usage d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ou qui se composent de 12 logements au moins ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum 30% de surface de plancher destinée à des logements aidés.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UH-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées :

- le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées, notamment les places, les venelles, les sentes et les chemins y compris celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- le long des voies privées ouvertes à la circulation.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Dispositions

UH-4.1. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m depuis les voies et emprises publiques.

UH-4.2. Elles doivent par ailleurs être comprises au sein d'une bande de construction, calculée à partir des voiries publiques, ou de voies privées mais librement accessibles (situées en zone U), d'une largeur maximale de :

- 25 m en sous-zone UH simple ;
- 30 m en sous-zone UHb.

Il n'est pas fixé de bande de constructibilité pour la sous-zone UHa.

UH-4.3. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle.

UH-4.4. Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UH-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Cet article s'applique dans le cas de permis de construire groupé.

Dispositions

UH-5.1. En secteurs UH et UHb : les constructions principales doivent être implantées en retrait des **limites séparatives latérales et de fond**, à une distance minimale de :

- 8 m en cas de façade avec baie(s) ;
- 2,5 m en cas de façade sans baie, porté à 4m par rapport aux limites de fond

UH-5.2. En secteur UHa : les constructions principales peuvent être implantées sur les **limites séparatives latérales**, ou en retrait en respectant les distances minimales suivantes :

- 6 m en cas de façade avec baie(s) ;
- 2,5 m en cas de façade sans baie.

UH-5.3. En secteur UHa : les constructions principales doivent être implantées en retrait des **limites séparatives de fond**, en respectant les distances minimales suivantes :

- En cas façade avec baie : une distance égale à la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 6 m ;
- En cas façade sans baie : 4 m.

UH-5.4. Les constructions annexes peuvent être implantées :

- en limite séparative latérale ou de fond, ou avec un retrait d'au moins 2,5 m pour les constructions maçonnées ;
- avec un retrait suffisant pour permettre l'entretien des clôture et des haies pour les constructions en bois.

UH-5.5. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle. Les façades créées ne respectant pas les distances imposées ne peuvent pas comporter de baie.

UH-5.6. Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Article UH-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;

Dispositions

UH-6.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à la hauteur de façade, avec un minimum de 4 m, portés à 6 m en cas de façade avec baie(s), à l'exception des bâtiments annexes.

UH-6.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle. Les façades créées ne respectant pas les distances imposées ne peuvent pas comporter de baie.

Article UH-7 : Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Le sous-sol de la construction doit également respecter les conditions d'emprise au sol.

Cet article s'applique dans le cas de permis de construire groupé.

Dispositions

UH-7.1. L'emprise au sol cumulée des bâtiments, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière. En **secteur UHa**, ce taux est porté à 30% et en **secteur UHb**, ce taux est ramené à 20%.

UH-7.2. Une emprise au sol supplémentaire de + 5% est autorisée pour les bâtiments passifs en énergie ou utilisant des bio-matériaux.

UH-7.3. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant dépassé l'emprise au sol maximum autorisée à l'article 7-1 :

- les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans l'emprise existante ;
- les travaux d'extension sont possibles dans la limite de + 15% de l'emprise bâtie de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

Article UH-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

CF. lexique « hauteur de construction ».

Dispositions

UH-8.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **4 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- 8,5 m au faîtage, sauf pour les éléments secondaires comme les tourelles, pour lesquels un dépassement maximum de 0,50 m par rapport à la hauteur de la toiture principale est accepté.

UH-8.2. Cependant, pour les parties de construction surmontées d'une toiture terrasse, la hauteur maximum mesurée à l'acrotère est limitée **à 4 m**.

UH-8.3. Les éléments secondaires comme les tourelles peuvent bénéficier d'un dépassement maximum de 0,50 m par rapport à la hauteur de la toiture principale.

UH-8.4. Au niveau de la façade, le pied droit des combles (volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment) ne doit pas avoir plus d'un mètre de haut.

UH-8.5. En tout point de la construction, la face supérieure de la dalle finie du rez-de-chaussée doit se situer au maximum à 30 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux.

UH-8.6. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UH-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

1) DISPOSITIONS GENERALES :

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions, surélévations ou rénovations de constructions existantes.

> ***RAPPEL :*** *Il convient de consulter préalablement les :*
> - *cahiers de recommandations architecturales, urbaines et paysagères établis par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, en annexe du PLU ;*
> - *éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, localisés sur le plan de zonage.*

Intégration paysagère

UH-9.1. L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volumes

UH-9.2. Les volumes sont simples, adaptés au terrain et doivent offrir une unité d'ensemble. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume est à moduler par :
- des décrochements ou des annexes de volumes et de hauteurs différents,
- et/ou des dispositifs de végétalisation des façades et des plantations,

en particulier pour toute façade visible depuis l'espace public d'une longueur supérieure à 15 m.

Façades

UH-9.3. Les façades présentent une composition et un traitement harmonieux :
- la maçonnerie ne comprend pas de décors abondants ;
- la couleur des matériaux apparents se rapproche des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits de couleur blanche ou vive sont interdits ;
- les menuiseries et volets sont peints ou lasurés ;
- les linteaux métalliques apparents sont interdits.

UH-9.4. Percements : les surfaces pleines sont dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures sont plus hautes que larges. Toutefois, en fonction du projet architectural proposé, des adaptations peuvent être admises.

Aspect des matériaux et couleurs

UH-9.5. Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

UH-9.6. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

UH-9.7. Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits en façade des constructions et en clôture.

UH-9.8. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures et revêtements extérieurs doivent respecter les éléments du guide du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse joint en annexe du règlement du PLU.

UH-9.9. Les huisseries devront respecter les teintes préconisées par le nuancier du guide du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

UH-9.10. Le soubassement des constructions nouvelles, lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel, devra être traité comme le reste de l'habitation (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

UH-9.11. Les vitrages réfléchissants sont interdits.

UH-9.12. Les volets extérieurs sont en bois, pvc ou aluminium, soit totalement pleins (avec contreventement à barres), soit partiellement persiennés au rez-de-chaussée. À l'étage, ils peuvent être persiennés. Les volets roulants sont autorisés, sous réserve que le coffre d'enroulement soit intégré à la maçonnerie et non visible. Les volets sont peints ou lasurés.

Toitures

UH-9.13. La toiture des constructions principales a un faîtage parallèle à la longueur du bâtiment et est constituée de deux pentes, sauf dans le cas d'éléments secondaires (lucarnes, tourelles). Les pentes sont comprises entre 35° et 45°.

UH-9.14. Des exceptions peuvent être admises, sous réserve d'une intégration paysagère et architecturale harmonieuse :

- Pour des toitures terrasses, sur une surface maximale limitée à 30% de la surface au sol du bâtiment et à condition qu'il s'agisse de terrasses accessibles ou végétalisées;
- Pour des dispositifs de production d'énergie (panneaux solaires, …)

UH-9.15. La toiture des constructions principales ne doit pas déborder sur les pignons au-delà de 20 cm.

UH-9.16. Les garages accolés à l'habitation principale et les annexes peuvent avoir une toiture à une seule pente, avec un minimum de 10°, lorsqu'ils font moins de 3,5 m de large. Dans le cas d'une largeur supérieure ou d'une implantation en limite séparative, la toiture doit être à deux pentes. Les mêmes exceptions que pour les constructions principales peuvent s'appliquer dans le cas de dispositifs de production d'énergie ou de toitures végétalisées.

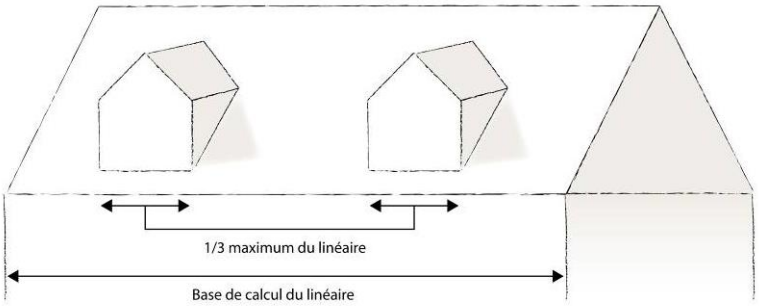
UH-9.17. Les toitures des vérandas peuvent comporter une ou plusieurs pentes comprises entre 10 et 30°.

UH-9.18. Les principes de toitures suivants sont à respecter:

- Des couvertures en tuile rappelant la tuile traditionnelle ou en ardoise ;
- La tonalité des tuiles de couleur brune, rouge panaché, sablé champagne, le noir étant exclu ;
- L'interdiction de couvertures métalliques ou de fibre-ciment, des tuiles de béton ; et des couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment ;
- Le shingle est autorisé seulement pour les annexes. Les matériaux de couverture des annexes doivent s'harmoniser avec ceux de la construction principale.

UH-9.19. Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière), soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés sur le pan de toit opposé à la rue.

UH-9.20. Les lucarnes en saillie peuvent dépasser le gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées.



UH-9.21. Les châssis de toit sont entièrement encastrés dans la toiture, de forme rectangulaire (plus hauts que larges) et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m. Leur longueur cumulée doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade et ils ne doivent pas être accolés. Ils se situent à une distance minimale de 2 m au droit des limites séparatives : distance calculée horizontalement, de la limite séparative au bord du châssis le plus proche de celle-ci ; et ce quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils sont de préférence

situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Les profils les plus discrets possibles sont recherchés pour les vérandas.

UH-9.22. Les souches des conduits de fumée sont de même nature et de même aspect que les murs de la construction. Les couronnements sont soit maçonnés de façon traditionnelle, soit réalisés par un ou deux rangs de briquettes.

Eléments techniques

UH-9.23. Les antennes de télévision et paraboles sont placées en combles ou peuvent être admises sur les toitures à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public, ou intégrées de façon discrète et en harmonie avec son support. Les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public sont interdits.

UH-9.24. Les antennes relais doivent s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement, en limitant la multiplication des supports en se servant d'installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).

UH-9.25. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

UH-9.26. Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.

UH-9.27. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Clôtures et portails

UH-9.28. Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

UH-9.29. La hauteur des murs et des clôtures est limitée à 1,80 m par rapport à la rue. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2,00 m (sur une largeur maximum de 0,60 m). Les clôtures sont constituées selon l'environnement :

- soit de murs pleins, s'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement. Ils sont réalisés en pierre meulière apparente, en particulier dans le bâti ancien, ou en parpaing enduit avec un chaperon en harmonie avec les matériaux de la construction principale ;
- soit de haies végétales, doublées de grillage ;
- soit une mixité de murs bas (< 1 m), surmontés de grilles, de parements bois ou PVC, et de haies.

UH-9.30. En limite séparative, les clôtures peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage (hors treillis soudés pour les opérations de logements), grillage, de lisses en bois ou fer, lamelles PVC, éventuellement doublées de haies vives.

UH-9.31. En limite des espaces naturels et agricoles (zone N et A), les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences locales, doublée d'un grillage.

UH-9.32. Les couronnements des murs sont soit réalisés en tuiles plates de terre cuite, soit arrondis et maçonnés avec débord goutte d'eau.

UH-9.33. Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

UH-9.34. Les murs composés de tôles, de plaques et poteaux cimentés, ou plus généralement différents des trois possibilités vues ci-dessus, sont interdits. Pour toutes les clôtures, les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits, de même que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois, haies artificielles, bâches brise-vue, etc…

UH-9.35. Les portails sont soit en bois peint ou lasuré, soit en PVC, aluminium ou métal peint, soit formé d'une grille à barreaudage peinte.

UH-9.36. Dans tous les cas, la conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer :

- Le libre écoulement des eaux de ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surface ; le long des rigoles, les clôtures devront être implantées à 2 m minimum de son bord.
- Une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, par le biais d'un dispositif totalement ajouré (haie, grillage…), d'ouvertures à la base de la clôture ou d'un portail ajouré ou surélevé par rapport au sol. La clôture doit présenter *a minima* une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

UH-9.37. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture ou être non visibles depuis l'espace public.

Piscines

UH-9.38. Les couvertures amovibles ou coulissantes sont admises, à condition qu'elles soient réalisées avec des matériaux rigides. Un rideau de verdure doit être prévu sur le périmètre exposé au voisinage.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Restauration des bâtiments existants

UH-9.39. L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.

UH-9.40. Pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques

UH-9.41. Les nouveaux percements sont limités en façades principales. Dans tous les cas ils doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

UH-9.42. Les murs en pierre de taille ou en pierre meulière prévus pour être apparents doivent être préservés.

UH-9.43. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.

UH-9.44. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

UH-9.45. Dans le cas de la reprise partielle ou totale d'une toiture (réhabilitation), les dispositions générales de l'article 9 ou celles propres à la restauration, sont appliquées en fonction de la structure de la charpente présente.

UH-9.46. Les toitures de types Mansart ne peuvent être autorisées que pour les travaux de réfection d'une toiture Mansart existante.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants

UH-9.47. Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions n'interdisent pas pour autant une architecture contemporaine, dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

UH-9.48. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.

UH-9.49. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

UH-9.50. En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants.

Article UH-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

UH-10.1. La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.

UH-10.2. Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

UH-10.3. Ces dispositions ne s'opposent pas à des extensions ou rénovations d'architecture contemporaine, si celles-ci démontrent un effort d'intégration dans le paysage et d'harmonie avec le bâtiment existant protégé.

UH-10.4. Les murs repérés aux plans de zonages sont à conserver, ce qui n'exclut pas la création d'ouvertures ponctuelles nécessaires à l'accès sur la parcelle. Leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Article UH-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

UH-11.1. Pour les constructions neuves et pour les extensions ou surélévations supérieures à 20 m² de surface de plancher, les exigences suivantes doivent être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
Bbio : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max – 10 %
Cep : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %

UH-11.2. Pour les opérations de restauration, de réfection ou de réhabilitation des constructions existantes, ainsi que pour les extensions et surélévations inférieures à 20 m² de surface de plancher, il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction

Article UH-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

UH-12.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être conservés autant que possible, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

UH-12.2. Lorsqu'ils ne peuvent pas être maintenus, ces éléments paysagers seront remplacés par des plantations équivalentes, c'est-à-dire ayant un développement comparable à maturité. En revanche, les espèces choisies peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur…).

UH-12.3. Au moins 55% de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre. Ce ratio est ramené à 50% **en secteur UHa** et porté à 70% en **secteur UHb**

UH-12.4. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m².

UH-12.5. Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 cm. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locale. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement

que par les précipitations naturelles. Il est possible de prévoir la récupération, le stockage et la réutilisation pour l'arrosage des eaux de pluie tombant sur d'autres parties de la toiture du bâtiment.

UH-12.6. Lorsqu'une parcelle est traversée par une rigole, une zone tampon non bâtie, perméable et *a minima* enherbée est maintenue sur une largeur d'au moins 2 m de part et d'autre de ses berges.

UH-12.7. Les terrains situés en limite de zone A (agricole) ou de zone N (naturelle) doivent être plantés d'arbres ou arbustes, d'espèces et de volumes variés, de façon à masquer les bâtiments depuis l'extérieur du bourg ou du hameau.

UH-12.8. Pour toute plantation, il est recommandé de consulter la liste des essences indigènes préconisées par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, en annexe du PLU. Les essences végétales invasives, listées en annexe du règlement du PLU, sont interdites.

Article UH-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément d'intérêt écologique, paysager, historique, culturel ou architectural doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

UH-13.1. <u>Les « espaces verts protégés » (EVP)</u>

- L'abattage des arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des formations végétales situées dans les EVP sont interdits, ainsi que les travaux et occupations du sol susceptibles de compromettre leur caractère paysager, leur dominante végétale et leur qualité écologique. Les opérations d'entretien (élagage, taille, fauche…) sont autorisées dès lors qu'elles contribuent au maintien de ces qualités.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas de mauvais état de santé démontré par une étude phytosanitaire. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP. En revanche, les espèces choisies peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons esthétiques, sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur) ou écologiques.

UH-13.2. <u>Les « alignements d'arbres à protéger » et les « haies à préserver » repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme</u>

- L'abattage des arbres d'alignement ou des arbres et arbustes constituant les haies est interdit, ainsi que les travaux et occupations du sol susceptibles de compromettre le principe d'alignement ou de haie. Les opérations d'entretien (élagage, taille…) sont autorisées.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres ou d'arbustes constituant un alignement ou une haie est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas de mauvais état de santé démontré par une étude phytosanitaire. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'arbre(s) ou arbuste(s) de développement équivalent, de façon à reconstituer le principe d'alignement ou la haie. En revanche, les espèces choisies peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons esthétiques, sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur) ou écologiques.

UH-13.3. <u>Les « Espaces Boisés Classés » (EBC)</u>

- Dans les Espaces Boisés Classés, sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (article L.113-2 du Code de l'Urbanisme). Nonobstant toutes dispositions contraires, ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Article UH-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

UH-14.1. Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé.

UH-14.2. Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires… dans le respect de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 1 litre / hectare / seconde pour une pluie d'un temps de retour de 10 ans.

UH-14.3. En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UH-14.4. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront majoritairement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

Sous-section 2.4 : Stationnement

Article UH-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

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

UH-15.1. <u>Stationnement automobile</u>

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 2 places par tranche complète de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux emplacements par logement.
  - En cas de construction d'au moins 5 logements, il sera exigé–1 place supplémentaire par tranche complète de 3 logements ; cette place doit être banalisée (emplacement commun destiné aux visiteurs).
- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) ou de laboratoire : 1 place de stationnement automobile pour 55 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.

UH-15.2. <u>Stationnement des vélos</u>

- Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements :
  - 0,75 m² de stationnement vélos / logements, pour les logements de moins de 3 pièces ;
  - 1,5 m² de stationnement vélos / logements, pour les logements de plus de 3 pièces ;
  - Dans tous les cas, une superficie minimum de 3 m² par construction.
- Pour les constructions à usage de bureau ou de laboratoire : 1,5 m² de stationnement vélos pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements artisanaux ou commerciaux de plus de 500 m² de surface de plancher et les équipements publics : 1 place pour 10 employés.
- Pour les établissements scolaires : 1 place pour huit élèves.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UH-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

<u>Accès</u>

UH-16.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

UH-16.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

UH-16.3. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et

aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. Ils ont une largeur minimale de 4 m.

Voirie

UH-16.4. Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic, avec une largeur carrossable minimale de 6 m ;
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons, avec des trottoirs ou surfaces de cheminements au moins équivalentes à 2x 1 m de largeur.

UH-16.5. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

UH-16.6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

UH-16.7. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que :

- les véhicules puissent faire demi-tour ;
- soit prévu un raccordement pour les piétons/cyclistes sur une autre voie depuis le fond de l'impasse dès lors que celle-ci se trouve au bout d'une voie de plus de 50 m de longueur.

Article UH-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

UH-17.1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

UH-17.2. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent respecter la réglementation en vigueur imposant un réseau séparatif (voir règlement communal en vigueur).

UH-17.3. Toute construction doit être obligatoirement raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

UH-17.4. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis s'il est conforme à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire (article R431-16 c). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

UH-17.5. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

UH-17.6. L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdite.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

UH-17.7. Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enterrés sur les parcelles privées.

UH-17.8. En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14).

4. Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Zone AU

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article AU-1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités interdits

AU-1.1. sont interdits

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou autorisation ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation ;
- La création de sous-sols, pour toutes les destinations autorisées.

Article AU-2 : Destinations, usages des sols et types d'activités limités ou soumis à condition

AU-2.1. Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, sous réserve de ne pas être source de pollution ou de nuisance sonore pour les riverains ;
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition d'être en accompagnement de construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), ou d'une activité commerciale ou artisanale, et sans dépasser 30% d'emprise au sol totale de la construction principale ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires aux destinations, usages ou activité autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
  - dans tous les cas, être inférieur à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

Article AU-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article AU-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées :

- le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées, notamment les places, les venelles, les sentes et les chemins y compris celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- le long des voies privées ouvertes à la circulation.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;

Dispositions

AU-4.1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m.

AU-4.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle.

AU-4.3. Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Article AU-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Dispositions

AU-5.1. Les constructions principales doivent être implantées au moins sur 1 limite séparative latérale.

En cas de retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale, la distance minimale à respecter est de :

- 6 m si la façade comporte au moins une baie ;
- 2,5 m en cas de façade sans baie.

AU-5.2. Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond, en respectant les distances minimales suivantes :

- En cas façade avec baie : une distance égale à la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 6 m ;
- En cas façade sans baie : 4 m.

AU-5.3. Les constructions annexes peuvent être implantées :

- en limite séparative latérale ou de fond, ou avec un retrait d'au moins 2,5 m pour les constructions maçonnées ;
- avec un retrait suffisant pour permettre l'entretien des clôture et des haies pour les constructions en bois.

AU-5.4. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle. Les façades créées ne respectant pas les distances imposées ne peuvent pas comporter de baie.

AU-5.5. Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Article AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Dispositions

AU-6.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à la hauteur de façade, avec un minimum de 4 m, portés à 6 m en cas de façade avec baie(s), à l'exception des bâtiments annexes.

AU-6.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle. Les façades créées ne respectant pas les distances imposées ne peuvent pas comporter de baie.

Article AU-7 : Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Dispositions

AU-7.1. L'emprise au sol cumulée des bâtiments, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

AU-7.2. Une emprise au sol supplémentaire de 20% est autorisée pour des constructions ou parties de construction ne dépassant pas une hauteur de 4 m et à destination de commerce, artisanat ou entrepôt.

AU-7.3. L'emprise au sol maximum des bâtiments passifs en énergie ou utilisant des bio-matériaux de construction est portée à 65 % de la superficie de l'unité foncière, y compris les bâtiments annexes.

Article AU-8 : Hauteurs des constructions

Champ d'application

CF. lexique « hauteur de construction ».

Dispositions

AU-8.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **4 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- 8,5 m au faîtage, sauf pour les éléments secondaires comme les tourelles, pour lesquels un dépassement maximum de 0,50 m par rapport à la hauteur de la toiture principale est accepté.

AU-8.2. Cependant, pour les parties de construction surmontées d'une toiture terrasse, la hauteur maximum mesurée à l'acrotère est limitée à **4 m**.

AU-8.2. En tout point de la construction, la face supérieure de la dalle finie du rez-de-chaussée doit se situer au maximum à 30 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux.

AU-8.3. Au niveau de la façade, le pied droit des combles (volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment) ne doit pas avoir plus d'un m de haut.

Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AU-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

1) DISPOSITIONS GENERALES :

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions, surélévations ou rénovations de constructions existantes.

> ***RAPPEL :*** *Il convient de consulter préalablement les :*
> - *cahiers de recommandations architecturales, urbaines et paysagères établis par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, en annexe du règlement du PLU ;*
> - *éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, localisés sur le plan de zonage.*

Intégration paysagère

AU-9.1. L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volumes

AU-9.2. Les volumes sont simples, adaptés au terrain et doivent offrir une unité d'ensemble. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume est à moduler par :

- des décrochements ou des annexes de volumes et de hauteurs différents,
- et/ou des dispositifs de végétalisation des façades et des plantations,

en particulier pour toute façade visible depuis l'espace public d'une longueur supérieure à 15 m.

Façades

AU-9.3. Les façades présentent une composition et un traitement harmonieux :

- la maçonnerie ne comprend pas de décors abondants ;
- la couleur des matériaux apparents se rapproche des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits de couleur blanche ou vive sont interdits ;
- les menuiseries et volets sont peints ou lasurés ;
- les linteaux métalliques apparents sont interdits.

AU-9.4. Percements : les surfaces pleines sont dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures sont plus hautes que larges. Toutefois, en fonction du projet architectural proposé, des adaptations peuvent être admises.

Aspect des matériaux et couleurs

AU-9.5. Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

AU-9.6. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

AU-9.7. Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits en façade des constructions et en clôture.

AU-9.8. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures et revêtements extérieurs doivent respecter les éléments du guide du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse joint en annexe du règlement du PLU.

AU-9.9. Les huisseries devront respecter les teintes préconisées par le nuancier du guide du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse joint en annexe du règlement du PLU.

AU-9.10. Le soubassement des constructions nouvelles, lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel, devra être traité comme le reste de l'habitation (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

AU-9.11. Les vitrages réfléchissants sont interdits.

AU-9.12. Les volets extérieurs sont en bois, pvc ou aluminium, soit totalement pleins (avec contreventement à barres), soit partiellement persiennés au rez-de-chaussée. À l'étage, ils peuvent être persiennés. Les volets roulants sont autorisés, sous réserve que le coffre d'enroulement soit intégré à la maçonnerie et non visible. Les volets sont peints ou lasurés.

Toitures

AU-9.13. La toiture des constructions principales a un faîtage parallèle à la longueur du bâtiment et est constituée de deux pentes, sauf dans le cas d'éléments secondaires (lucarnes, tourelles). Les pentes sont comprises entre 35° et 45°.

AU-9.14. Des exceptions peuvent être admises, sous réserve d'une intégration paysagère et architecturale harmonieuse :

- Pour des toitures terrasses, sur une surface maximale limitée à 30% de la surface au sol du bâtiment et à condition qu'il s'agisse de terrasses accessibles ou végétalisées ;
- Pour des dispositifs de production d'énergie (panneaux solaires, …) nécessitant des angles de toiture différents

AU-9.15. La toiture des constructions principales ne doit pas déborder sur les pignons au-delà de 20 cm.

AU-9.16. Les garages accolés à l'habitation principale et les annexes peuvent avoir une toiture à une seule pente, avec un minimum de 10°, lorsqu'ils font moins de 3,5 m de large. Dans le cas d'une largeur supérieure ou d'une implantation en limite séparative, la toiture doit être à deux pentes. Les mêmes exceptions que pour les constructions principales peuvent s'appliquer dans le cas de dispositifs de production d'énergie ou de toitures végétalisées.

AU-9.17. Les toitures des vérandas peuvent comporter une ou plusieurs pentes comprises entre 10 et 30°.

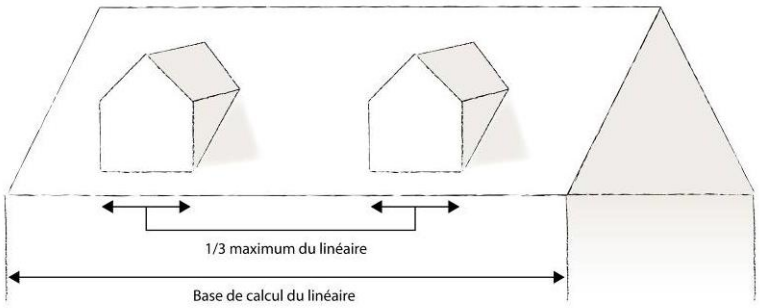
AU-9.18. Les principes de toitures suivants sont à respecter :

- Des couvertures en tuile rappelant la tuile traditionnelle ou en ardoise ;
- La tonalité des tuiles de couleur brune, rouge panaché, sablé champagne, le noir étant exclu ;
- L'interdiction de couvertures métalliques ou de fibre-ciment, des tuiles de béton ; et des couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment ;
- Le shingle est autorisé seulement pour les annexes. Les matériaux de couverture des annexes doivent s'harmoniser avec ceux de la construction principale.

AU-9.19. Les percements en toiture sont constitués soit :

- par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière),
- par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés sur le pan de toit opposé à la rue.

AU-9.20. Les lucarnes en saillie peuvent dépasser le gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées.



AU-9.21. Les châssis de toit sont entièrement encastrés dans la toiture, de forme rectangulaire (plus hauts que larges) et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m. Leur longueur cumulée doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade et ils ne doivent pas être accolés. Ils se situent à une distance minimale de 2 m au droit des limites séparatives : distance calculée horizontalement, de la limite séparative au bord du châssis le plus proche de celle-ci ; et ce quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils sont de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Les profils les plus discrets possibles sont recherchés pour les vérandas.

AU-9.22. Les souches des conduits de fumée sont de même nature et de même aspect que les murs de la construction. Les couronnements sont soit maçonnés de façon traditionnelle, soit réalisés par un ou deux rangs de briquettes.

Eléments techniques

AU-9.23. Les antennes de télévision et paraboles sont placées en combles ou peuvent être admises sur les toitures à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public, ou intégrées de façon discrète et en harmonie avec son support. Les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public sont interdits.

AU-9.24. Les antennes relais doivent s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement, en limitant la multiplication des supports en se servant d'installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).

AU-9.25. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

AU-9.26. Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.

AU-9.27. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Clôtures et portails

AU-9.28. Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

AU-9.29. La hauteur des murs et des clôtures est limitée à 1,80 m par rapport à la rue. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2,00 m (sur une largeur maximum de 0,60 m). Les clôtures sont constituées selon l'environnement :

- soit de murs pleins, s'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement. Ils sont réalisés en pierre meulière apparente, en particulier dans le bâti ancien, ou en parpaing enduit avec un chaperon en harmonie avec les matériaux de la construction principale ;
- soit de haies végétales, doublées de grillage ;
- soit une mixité de murs bas (< 1 m), surmontés de grilles, de parements bois ou PVC, et de haies.

AU-9.30. En limite séparative, les clôtures peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage (hors treillis soudés pour les opérations de logements), grillage, de lisses en bois ou fer, lamelles PVC, éventuellement doublées de haies vives.

AU-9.31. En limite des espaces naturels et agricoles (zone N et A), les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences locales, doublée d'un grillage.

AU-9.32. Les couronnements des murs sont soit réalisés en tuiles plates de terre cuite, soit arrondis et maçonnés avec débord goutte d'eau.

AU-9.33. Les murs composés de tôles, de plaques et poteaux cimentés, ou plus généralement différents des trois possibilités vues ci-dessus, sont interdits. Pour toutes les clôtures, les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits, de même que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois, haies artificielles, bâches brise-vue, etc…

AU-9.34. Les portails sont soit en bois peint ou lasuré, soit en PVC, aluminium ou métal peint, soit formé d'une grille à barreaudage peinte.

AU-9.35. Dans tous les cas, la conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer :

- Le libre écoulement des eaux de ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surface ; le long des rigoles, les clôtures devront être implantées à 2 m minimum de son bord.
- Une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, par le biais d'un dispositif totalement ajouré (haie, grillage…), d'ouvertures à la base de la clôture ou d'un portail ajouré ou surélevé par rapport au sol. La clôture doit présenter *a minima* une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

AU-9.36. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture ou être non visibles depuis l'espace public.

Piscines

AU-9.37. Les couvertures amovibles ou coulissantes sont admises, à condition qu'elles soient réalisées avec des matériaux rigides. Un rideau de verdure doit être prévu sur le périmètre exposé au voisinage.

Article AU-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet.

Article AU-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementale des constructions

AU-11.1. Pour les constructions neuves et pour les extensions ou surélévations supérieures à 20 m² de surface de plancher, les exigences suivantes doivent être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
Bbio : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max – 10 %
Cep : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %

AU-11.2. Pour les opérations de restauration, de réfection ou de réhabilitation des constructions existantes, ainsi que pour les extensions et surélévations inférieures à 20 m² de surface de plancher, il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction

Article AU-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

AU-12.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments de végétation et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être conservés autant que possible, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

AU-12.2. Lorsqu'ils ne peuvent pas être maintenus, ces éléments seront remplacés par des plantations équivalentes, c'est-à-dire ayant un développement comparable à maturité. En revanche, les espèces choisies peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur…).

AU-12.3. Au moins 35% de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

AU-12.4. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux places.

AU-12.5. Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 cm. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locale. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles. Il est possible de prévoir la récupération, le stockage et la réutilisation pour l'arrosage des eaux de pluie tombant sur d'autres parties de la toiture du bâtiment.

AU-12.6. Lorsqu'une parcelle est traversée par une rigole, une zone tampon non bâtie, perméable et *a minima* enherbée est maintenue sur une largeur d'au moins 2 m de part et d'autre de ses berges.

AU-12.7. Les terrains situés en limite de zone A (agricole) ou de zone N (naturelle) doivent être plantés d'arbres ou arbustes, d'espèces et de volumes variés, de façon à masquer les bâtiments depuis l'extérieur du bourg ou du hameau.

AU-12.8. Pour toute plantation, il est recommandé de consulter la liste des essences indigènes préconisées par le PNR de la haute Vallée de Chevreuse, en annexe du PLU. Les essences végétales invasives, listées en annexe du règlement du PLU, sont interdites.

Article AU-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU-14 : Obligations imposées pour la gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

AU-14.1. Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé.

AU-14.2. Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires… dans le respect de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 1 litre / hectare / seconde pour une pluie d'un temps de retour de 10 ans.

AU-14.3. En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

AU-14.4. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront majoritairement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

Sous-section 2.4 : Stationnement

Article AU-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

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

AU-15.1. <u>Stationnement automobile</u>

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 2 places par tranche complète de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 emplacements par logement.
  - En cas de construction d'au moins 5 logements, il sera exigé place supplémentaire par tranche complète de 3 logements ; cette place doit être banalisée (emplacement commun destiné aux visiteurs).
- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) ou de laboratoire : 1 place de stationnement automobile pour 55 m² de surface de plancher.

AU-15.2. <u>Stationnement des vélos</u>

- Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements :
  - 0,75 m² de stationnement vélos / logements, pour les logements de moins de 3 pièces ;
  - 1,5 m² de stationnement vélos / logements, pour les logements de plus de 3 pièces ;
  - Dans tous les cas, une superficie minimum de 3 m² par construction.
- Pour les constructions à usage de bureau ou de laboratoire : 1,5 m² de stationnement vélos pour 100 m² de surface de plancher.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article AU-16 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

<u>Accès</u>

AU-16.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

AU-16.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

AU-16.3. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. Ils ont une largeur minimale de 4 m.

<u>Voirie</u>

AU-16.4. Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic, avec une largeur carrossable minimale de 6 m ;
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons, avec des trottoirs ou surfaces de cheminements au moins équivalentes à 2x 1 m de largeur.

AU-16.5. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

AU-16.6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

AU-16.7. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que :

- les véhicules puissent faire demi-tour ;
- soit prévu un raccordement pour les piétons/cyclistes sur une autre voie depuis le fond de l'impasse dès lors que celle-ci se trouve au bout d'une voie de plus de 50 m de longueur.

Article AU-17 : Condition de dessertes des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

AU-17.1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

AU-17.2. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent respecter la réglementation en vigueur imposant un réseau séparatif (voir règlement communal en vigueur).

AU-17.3. Toute construction doit être obligatoirement raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

AU-17.4. L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdite.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

AU-17.5. Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enterrés sur les terrains privés.

AU-17.6. En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14).

5. Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

Zone à vocation agricole.

***Des secteurs Ap** inscrivent une protection renforcée au titre de leur intérêt écologique (prairies). Leur périmètre est basé sur les Zones d'Intérêt Ecologique à Conforter, repérées sur le plan de charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, et tient compte des bâtiments agricoles existants.*

***4 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées** (STECAL) sont délimités sur le plan de zonage :*

- *STECAL n°3 « Ferme de Corbet » ;*
- *STECAL n°4 « Ferme de la Mare » ;*
- *STECAL n°5 « Bois de Vilpert » ;*
- *STECAL n°6 « Route de Vilpert ».*

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article A-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

A-1.1. Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article A-2 ;
- Toute nouvelle construction, autre qu'agricole, dans une bande de 50 m depuis la lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha, repérée au document graphique ;
- Toute extension en direction du massif forestier, pour les constructions non agricoles se trouvant au moins en partie dans la bande de 50 m en lisière d'un massif forestier de plus de 100 ha, ainsi que toute extension qui conduirait une construction non agricole existant à chevaucher cette bande ;
- La création de sous-sols, pour toutes les destinations autorisées.

A-1.2. En secteur Ap sont interdits tous bâtiments, y compris agricoles, exceptés les abris pour animaux.

Article A-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

A-2.1. Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites ci-dessous.

<u>Dispositions générales</u>

- La réalisation de constructions et installations sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, ou au transport d'énergie (lignes haute tension, canalisations, etc.), sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires aux destinations, usages ou activité autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
  - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de + 20% de la surface de plancher de la totalité des constructions à usage d'habitation existant dans l'unité foncière à la date d'approbation du PLU ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'elles soient utiles ou nécessaires aux usages, destinations ou activités autorisées dans la zone.
- Risques de mouvement de terrain lié aux anciennes carrières (arrêté préfectoral n°86-400 du 5 août 1986 valant PPR) :
  - A l'intérieur de la zone concernée, inscrite sur le plan joint en annexe du règlement et dans les annexes du PLU (servitudes d'utilité publique), les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières.
  - les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans les cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux nécessaires.

Zone A hors secteurs Ap

- Les constructions et installations techniques à usage agricole ou horticole, à condition d'être situées à moins de 50 m des bâtiments existants dans l'unité foncière, sauf impossibilité technique ou nécessités dues aux nuisances ou à la sécurité ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une exploitation et à condition d'être situées à moins de 50 m des bâtiments existants dans l'unité foncière, sauf impossibilité technique ou nécessités dues aux nuisances ou à la sécurité.

Tous STECAL :

Sont également autorisés dans ces secteurs, à condition d'être liés aux activités équestres existantes :

- Les constructions, utilisations et occupations du sol nécessaires au fonctionnement des centres équestres, ne relevant pas de la sous-destination « exploitation agricole »[1] ;
- Les cliniques équines ;
- Les constructions et installations liées, à destination d'hébergement touristique.

Article A-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article A-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées :

---

1 À titre d'information, le code rural (art. L311-1) définit comme agricole « les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle ». Ne sont pas considérées comme activités agricoles :

- Les activités exercées à titre de loisir personnel ;
- Les activités de spectacle équestre, l'enseignement de l'équitation sans fourniture de chevaux, l'hébergement et la restauration des cavaliers, le transport des équidés pour le compte de tiers, les prestations de services (maréchal ferrant, vétérinaire, équipementiers), les activités de traction hippomobile (promenade en calèche, par exemple) sans préparation et entrainement des équidés, la simple prise en pension ; sauf si ces activités sont accessoires à l'activité agricole principale.

- le long des voies publiques existantes ou projetées, notamment les places, les venelles, les sentes et les chemins y compris celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- le long des voies privées ouvertes à la circulation.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions

A-4.1. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 6 m des voies publiques et des emprises publiques.

A-4.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle.

A-4.3. Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Article A-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Dispositions

A-5.1. Les constructions doivent être implantées en respectant une distance de retrait minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives latérales et de fond.

A-5.2. Les constructions indépendantes non destinées à l'habitation (garages, abris de jardins…) peuvent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 2,5 m par rapport aux limites séparatives pour les constructions maçonnées ;
- avec un retrait suffisant pour permettre l'entretien des clôture et des haies pour les constructions en bois ;
- avec un retrait plus faible (2 m minimum) pour les abris à animaux, si cette exception est justifiée par des motifs d'intégration dans le site et à condition de se trouver à plus de 50 m de toute habitation.

A-5.3. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle. Les façades créées ne respectant pas les distances imposées ne peuvent pas comporter de baie.

A-5.4. Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Dispositions

A-6.1. Les constructions nouvelles autorisées (art. 1 et 2) doivent être implantées à proximité des bâtiments existants (à moins de 80 m, sauf règlementation plus contraignante liée aux caractéristiques des bâtiments agricoles concernés).

A-6.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle. Les façades créées ne respectant pas les distances imposées ne peuvent pas comporter de baie.

Article A-7 : Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Dispositions

A-7.1. Il n'est pas fixé de règle hors des STECAL indiqués sur le plan de zonage.

A-7.2. Dans les STECAL, l'emprise au sol supplémentaire autorisée par rapport à celle des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ne peut excéder les superficies indiquées dans le tableau suivant :

STECAL	EMPRISE AU SOL MAXIMUM
N°3 – Ferme de Corbet	200 m²
N°4 – Ferme de la Mare	300 m²
N°5 – Bois de Vilpert	550 m²
N°6 – Route de Vilpert	200 m²

Article A-8 : Hauteur des constructions

Dispositions

A-8.1. La hauteur des constructions est limitée à :

- 12 m au faîtage pour les hangars agricoles ;
- 8.50 m au faîtage pour les habitations ;
- 4 m au faîtage pour les autres constructions.

A-8.2. Pour les constructions à destination de logement, le pied droit des combles (volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment) au niveau de la façade, ne doit pas avoir plus d'un mètre de haut.

A-8.3. Les éléments secondaires comme les tourelles peuvent bénéficier d'un dépassement maximum de 0,50 m par rapport à la hauteur de la toiture principale.

A-8.4. En tout point de la construction, la face supérieure de la dalle finie du rez-de-chaussée doit se situer au maximum à 30 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux.

A-8.5. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

1) DISPOSITIONS GENERALES :

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions, surélévations ou rénovations de constructions existantes.

> ***RAPPEL :*** *Il convient de consulter préalablement les :*
> - *cahiers de recommandations architecturales, urbaines et paysagères établis par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, en annexe du règlement du PLU ;*
> - *éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, localisés sur le plan de zonage.*

Intégration paysagère

A-9.1. L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volumes

A-9.2. Les volumes sont simples, adaptés au terrain et doivent offrir une unité d'ensemble. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume est à moduler par :

- des décrochements ou des annexes de volumes et de hauteurs différents,
- et/ou des dispositifs de végétalisation des façades et des plantations,

en particulier pour toute façade visible depuis l'espace public d'une longueur supérieure à 15 m.

2) DISPOSITIONS DES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

Façades

A-9.3. Les façades présentent une composition et un traitement harmonieux :

- la maçonnerie ne comprend pas de décors abondants ;
- la couleur des matériaux apparents se rapproche des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits de couleur blanche ou vive sont interdits ;
- les menuiseries et volets sont peints ou lasurés ;
- les linteaux métalliques apparents sont interdits.

A-9.4. Percements : les surfaces pleines sont dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures sont plus hautes que larges. Toutefois, en fonction du projet architectural proposé, des adaptations peuvent être admises.

Aspect des matériaux et couleurs

A-9.5. Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

A-9.6. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

A-9.7. Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits en façade des constructions et en clôture.

A-9.8. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures et revêtements extérieurs doivent respecter les éléments du guide du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse joint en annexe du règlement du PLU.

A-9.9. Les huisseries devront respecter les teintes préconisées par le nuancier du guide du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

A-9.10. Le soubassement des constructions nouvelles, lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel, devra être traité comme le reste de l'habitation (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

A-9.11. Les vitrages réfléchissants sont interdits.

A-9.12. Les volets extérieurs sont en bois, pvc ou aluminium, soit totalement pleins (avec contreventement à barres), soit partiellement persiennés au rez-de-chaussée. À l'étage, ils peuvent être persiennés. Les volets roulants sont autorisés, sous réserve que le coffre d'enroulement soit intégré à la maçonnerie et non visible. Les volets sont peints ou lasurés.

Toitures

A-9.13. La toiture des constructions principales a un faîtage parallèle à la longueur du bâtiment et est constituée de deux pentes, sauf dans le cas d'éléments secondaires (lucarnes, tourelles). Les pentes sont comprises entre 35° et 45°. Des exceptions peuvent être admises, sous réserve d'une intégration paysagère et architecturale harmonieuse :

- Pour des toitures terrasses, sur une surface maximale égale à 30% de la surface au sol du bâtiment et à condition d'être végétalisées et/ou accessibles ;
- Pour des dispositifs de production ou d'économie d'énergie (panneaux solaires, toiture végétalisée…) nécessitant des angles de toiture différents

A-9.14. La toiture des constructions principales ne doit pas déborder sur les pignons au-delà de 20 cm.

A-9.15. Les garages accolés à l'habitation principale et les annexes peuvent avoir une toiture à une seule pente, avec un minimum de 10°, lorsqu'ils font moins de 3,5 m de large. Dans le cas d'une largeur supérieure ou d'une implantation en limite séparative, la toiture doit être à deux pentes. Les mêmes exceptions que pour les constructions principales peuvent s'appliquer dans le cas de dispositifs de production d'énergie ou de toitures végétalisées.

A-9.16. Les toitures des vérandas peuvent comporter une ou plusieurs pentes comprises entre 10 et 30°.

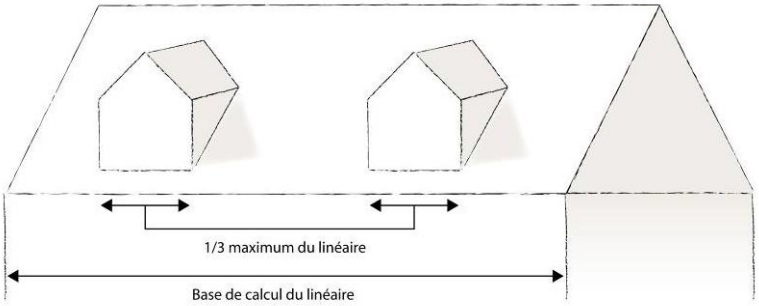
A-9.17. Les principes de toitures suivants sont à respecter pour les constructions à destination de logements :

- Des couvertures en tuile rappelant la tuile traditionnelle ou en ardoise ;
- La tonalité des tuiles de couleur brune, rouge panaché, sablé champagne, le noir étant exclu ;
- L'interdiction de couvertures métalliques ou de fibre-ciment, des tuiles de béton ; et des couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment ;
- Le shingle est autorisé seulement pour les annexes. Les matériaux de couverture des annexes doivent s'harmoniser avec ceux de la construction principale.

A-9.18. Les percements en toiture sont constitués soit :

- par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière),
- par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés sur le pan de toit opposé à la rue.

A-9.19. Les lucarnes en saillie peuvent dépasser le gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées.



A-9.20. Les châssis de toit sont entièrement encastrés dans la toiture, de forme rectangulaire (plus hauts que larges) et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m. Leur longueur cumulée doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade et ils ne doivent pas être accolés. Ils se situent à une distance minimale de 2 m au droit des limites séparatives : distance calculée horizontalement, de la limite séparative au bord du châssis le plus proche de celle-ci ; et ce quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils sont de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Les profils les plus discrets possibles sont recherchés pour les vérandas.

A-9.21. Les souches des conduits de fumée sont de même nature et de même aspect que les murs de la construction. Les couronnements sont soit maçonnés de façon traditionnelle, soit réalisés par un ou deux rangs de briquettes.

Eléments techniques

A-9.22. Les antennes de télévision et paraboles sont placées en combles ou peuvent être admises sur les toitures à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public, ou intégrées de façon discrète et en harmonie avec son support. Les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public sont interdits.

A-9.23. Les antennes relais doivent s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement, en limitant la multiplication des supports en se servant d'installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).

A-9.24. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

A-9.25. Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.

A-9.26. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Clôtures et portails

A-9.27. Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

A-9.28. La hauteur des murs et des clôtures est limitée à 1,80 m par rapport à la rue. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2,00 m (sur une largeur maximum de 0,60 m). Les clôtures sont constituées selon l'environnement :

- soit de murs pleins, s'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement. Ils sont réalisés en pierre meulière apparente, en particulier dans le bâti ancien, ou en parpaing enduit avec un chaperon en harmonie avec les matériaux de la construction principale ;
- soit de haies végétales, doublées de grillage ;
- soit une mixité de murs bas (< 1 m), surmontés de grilles, de parements bois ou PVC, et de haies.

A-9.29. En limite séparative, les clôtures peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage (hors treillis soudés pour les opérations de logements), grillage, de lisses en bois ou fer, lamelles PVC, et doivent être doublées de haies vives.

A-9.30. Les couronnements des murs sont soit réalisés en tuiles plates de terre cuite, soit arrondis et maçonnés avec débord goutte d'eau.

A-9.31. Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

A-9.32. Les murs composés de tôles, de plaques et poteaux cimentés, ou plus généralement différents des trois possibilités vues ci-dessus, sont interdits. Pour toutes les clôtures, les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits, de même que les éléments occultant de types cannisses, panneaux légers en lamelles de bois, haies artificielles, bâches brise-vue, etc…

A-9.33. Les portails sont soit en bois peint ou lasuré, soit en PVC, aluminium ou métal peint, soit formé d'une grille à barreaudage peinte.

A-9.34. Dans tous les cas, la conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer :

- Le libre écoulement des eaux de ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surface ; le long des rigoles, les clôtures devront être implantées à 2 m minimum de son bord.
- Une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, par le biais d'un dispositif totalement ajouré (haie, grillage…), d'ouvertures à la base de la clôture ou d'un portail ajouré ou surélevé par rapport au sol. La clôture doit présenter *a minima* une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

A-9.35. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture ou être non visibles depuis l'espace public.

Piscines

A-9.36. Les couvertures amovibles ou coulissantes sont admises, à condition qu'elles soient réalisées avec des matériaux rigides. Un rideau de verdure doit être prévu sur le périmètre exposé au voisinage.

3) DISPOSITIONS DES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'ACTIVITES AGRICOLES

A-9.37. Les nouveaux bâtiments à usage agricole doivent être en harmonie avec les bâtiments voisins. Les teintes doivent être dans des tons marrons, les couleurs claires sont proscrites tant pour les murs que pour les toitures.

A-9.38. Un bardage régulièrement entretenu est demandé pour les façades.

A-9.39. La toiture est à double pente, avec une inclinaison égale ou supérieure à 15°. Les mêmes exceptions que pour les bâtiments à destination d'habitation peuvent s'appliquer dans le cas de dispositifs de production d'énergie ou de toitures végétalisées.

A-9.40. Les abris pour animaux sont réalisés en clins bois de teinte sombre. Dans le cas d'abris de moins de 20 m², la toiture ne peut comporter qu'une seule pente.

4) DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Restauration des bâtiments existants

A-9.41. L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.

A-9.42. Pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques

A-9.43. Les nouveaux percements sont limités en façades principales. Dans tous les cas ils doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

A-9.44. Les murs en pierre de taille ou en pierre meulière prévus pour être apparents doivent être préservés.

A-9.45. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.

A-9.46. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

A-9.47. Dans le cas de la reprise partielle ou totale d'une toiture (réhabilitation), les dispositions générales de l'article 9 ou celles propres à la restauration, sont appliquées en fonction de la structure de la charpente présente.

A-9.48. Les toitures de types Mansart ne peuvent être autorisées que pour les travaux de réfection d'une toiture Mansart existante.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants

A-9.49. Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, peuvent ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

A-9.50. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.

A-9.51. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

A-9.52. En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants.

Article A-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Dispositions générales

A-10.1. La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.

A-10.2. Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

A-10.3. Ces dispositions ne s'opposent pas à des extensions ou rénovations d'architecture contemporaine, si celles-ci démontrent un effort d'intégration dans le paysage et d'harmonie avec le bâtiment existant protégé.

A-10.4. Les murs repérés aux plans de zonages sont à conserver, ce qui n'exclut pas la création d'ouvertures ponctuelles nécessaires à l'accès sur la parcelle. Leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Article A-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction

Article A-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

A-12.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être conservés autant que possible, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

A-12.2. Lorsqu'ils ne peuvent pas être maintenus, ces éléments paysagers seront remplacés par des plantations équivalentes, c'est-à-dire ayant un développement comparable à maturité. En revanche, les espèces choisies peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur…).

A-12.3. Les hangars sont masqués par des plantations ou des dispositifs de végétalisation des façades, afin d'atténuer leur impact visuel.

A-12.4. Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 cm. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locale. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles. Il est possible de prévoir la récupération, le stockage et la réutilisation pour l'arrosage des eaux de pluie tombant sur d'autres parties de la toiture du bâtiment.

A-12.5. Lorsqu'une parcelle est traversée par une rigole, une zone tampon non bâtie, perméable et *a minima* enherbée est maintenue sur une largeur d'au moins 2 m de part et d'autre de ses berges.

A-12.6. Pour toute plantation, il est recommandé de consulter la liste des essences indigènes préconisées par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, en annexe du PLU. Les essences végétales invasives, listées en annexe du règlement du PLU , sont interdites.

Article A-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément d'intérêt écologique, paysager, historique, culturel ou architectural doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

A-13.1. Les « espaces verts protégés » (EVP)

- L'abattage des arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des formations végétales situées dans les EVP sont interdits, ainsi que les travaux et occupations du sol susceptibles de compromettre leur caractère paysager, leur dominante végétale et leur qualité écologique. Les opérations d'entretien (élagage, taille, fauche…) sont autorisées dès lors qu'elles contribuent au maintien de ces qualités.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas de mauvais état de santé démontré par une étude phytosanitaire. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP. En revanche, les espèces choisies peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons esthétiques, sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur) ou écologiques.

A-13.2. Les « principes d'alignements d'arbres »

- L'abattage des arbres d'alignement ou des arbres et arbustes constituant les haies est interdit, ainsi que les travaux et occupations du sol susceptibles de compromettre le principe d'alignement ou de haie. Les opérations d'entretien (élagage, taille…) sont autorisées.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres ou d'arbustes constituant un alignement ou une haie est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas de mauvais état de santé démontré par une étude phytosanitaire. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'arbre(s) ou arbuste(s) de développement équivalent, de façon à reconstituer le principe d'alignement ou la haie. En revanche, les espèces choisies peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons esthétiques, sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur) ou écologiques.

A-13.3. Les « Espaces Boisés Classés »

- Dans les Espaces Boisés Classés, sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (article L.113-2 du Code de l'Urbanisme). Nonobstant toutes dispositions contraires, ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Article A-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

A-14.1. Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé.

A-14.2. Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires… dans le respect de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 1 litre / hectare / seconde pour une pluie d'un temps de retour de 10 ans.

A-14.3. En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des

eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

A-14.4. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

Sous-section 2.4 : Stationnement

Article A-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

A-15.1. Les stationnements des véhicules motorisés et des vélos doivent se faire dans les limites du terrain.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article A-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Accès

A-16.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

A-16.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

A-16.3. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. Ils ont une largeur minimale de 4 m.

A-16.4. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Voirie

A-16.5. Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic, avec une largeur carrossable minimale de 6 m ;
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons, avec des trottoirs ou surfaces de cheminements au moins équivalentes à 2x 1 m de largeur.

A-16.6. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

A-16.7. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

A-16.8. Est interdite la création de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Article A-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

A-17.1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

A-17.2. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent respecter la réglementation en vigueur imposant un réseau séparatif (voir règlement communal en vigueur).

A-17.3. Toute construction doit être obligatoirement raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

A-17.4. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis s'il est conforme à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire (article R431-16 c). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

A-17.5. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

A-17.6. L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdite.

Assainissement des eaux pluviales

A-17.7. L'écoulement des eaux pluviales dans les collecteurs d'eaux usées est strictement interdit.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

A-17.8. Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enterrés sur les parcelles privées.

A-17.9. En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14)

6. Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N

Zone naturelle.

*Un **secteur Npy** concerne le site dit des **« Petites Yvelines »,** à vocation initiale d'habitat léger de loisirs.*

***2 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées** (STECAL) sont délimités sur le plan de zonage :*

- *STECAL n°2 « Base de loisirs des Etangs » ;*
- *STECAL n°8 « Haras des Bréviaires ».*

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article N-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

N-1.1. Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article N2 ;
- Toute nouvelle construction, autre que celles liées aux activités agricoles ou sylvicoles, dans une bande de 50 m depuis la lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha, repérée au document graphique ;
- Toute extension en direction du massif forestier, pour les constructions non liées aux activités agricoles ou sylvicoles, se trouvant au moins en partie dans la bande de 50 m en lisière d'un massif forestier de plus de 100 ha, ainsi que toute extension qui conduirait une construction existante, non liée aux activités agricoles ou sylvicoles, à chevaucher cette bande ;
- La création de sous-sols, pour toutes les destinations autorisées ;
- Tous travaux pouvant conduire au comblement d'une mare, repérée ou non sur le plan de zonage.
- En secteur **Npy** : tout mode d'occupation du sol qui ne soit pas en rapport avec la vocation de Parc résidentiel de loisirs.

Article N-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

N-2.1. Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- L'extension mesurée des constructions existantes, à condition d'être limitée à 25% maximum de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et sans dépasser un plafond de + 80m² par construction étendue ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition d'être liés aux activités sylvicoles ou aux besoins hydrauliques ;
- Les installations classées, à condition d'être liées aux activités forestières ou à la gestion de l'eau (station d'épuration…) ;
- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, ou au transport d'énergie (lignes haute tension, canalisations, etc.), sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité sylvicole dans l'unité foncière où ils sont implantés.
- Risques de mouvement de terrain lié aux anciennes carrières (arrêté préfectoral n°86-400 du 5 août 1986 valant PPR) :
  - A l'intérieur de la zone concernée, inscrite sur le plan joint en annexe du règlement et dans les annexes du PLU (servitudes d'utilité publique), les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières.

- les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Peuvent notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans les cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux nécessaires.

N-2.2. Secteur Npy : en plus des dispositions de l'article N-2.1, sont autorisées les constructions dès lors qu'elles constituent ou sont un accompagnement à de l'habitat léger de loisirs.

N-2.3. STECAL n°2 « Base de loisirs des Etangs » : en plus des dispositions de l'article N-2.1, sont autorisées les constructions, utilisations et occupations des sols liés aux loisirs et à la restauration, ainsi que l'aménagement léger des installations associées (parc de stationnement), sous réserve d'être nécessaires à la valorisation de la base de loisirs.

N-2.4. STECAL n°8 « Haras des Bréviaires » : en plus des dispositions de l'article N-2.1, sont autorisées les constructions et installations, à destination d'hébergement (hors hébergement touristique), de restauration, d'accueil du public, et d'équipements sportifs, et à condition d'être en lien avec des activités équestres.

Article N-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article N-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées :

- le long des voies publiques existantes ou projetées, notamment les places, les venelles, les sentes et les chemins y compris celles et ceux réservés à la circulation piétonne et cycliste ;
- le long des voies privées ouvertes à la circulation.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Dispositions

N-4.1. Il n'est pas fixé de règle hors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

En Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

N-4.2. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 6 m des voies publiques et des emprises publiques.

N-4.3. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle.

N-4.4. Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Article N-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Dispositions

N-5.1. Il n'est pas fixé de règle dans les zones N **hors secteur Npy et hors STECAL.**

N-5.2. En secteur Npy : les résidences démontables peuvent être mitoyennes sur un seul côté. Lorsqu'elles ne sont pas mitoyennes, elles doivent être distantes les unes des autres d'au moins 2 m en tous points.

N-5.3. En STECAL : Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond, à une distance minimale de :

- 8 m en cas de façade avec baie(s) ;
- 2,5 m en cas de façade sans baie.

N-5.4. En STECAL : Les constructions annexes peuvent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 2,5 m par rapport aux limites séparatives pour les constructions maçonnées ;
- avec un retrait suffisant pour permettre l'entretien des clôture et des haies pour les constructions en bois ;

N-5.5. En STECAL : dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou en améliorant sa situation par rapport à la règle. Les façades créées ne respectant pas les distances imposées ne peuvent pas comporter de baie.

N-5.6. En secteur Npy et en STECAL : Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article N-7 : Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Dispositions

N-7.1. Il n'est pas fixé de règle hors du **secteur Npy et des STECAL** indiqués sur le plan de zonage.

N-7.2. En **secteur Npy,** l'emprise au sol des habitations légères de loisirs ne peut excéder 35 m² par unité.

N-7.3. Dans les STECAL, l'emprise au sol supplémentaire autorisée par rapport à celle des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ne peut excéder les superficies indiquées dans le tableau suivant :

STECAL	EMPRISE AU SOL MAXIMUM
N°2 – Base de loisirs des Etangs	100 m²
N°8 – Haras des Bréviaires	500 m²

Article N-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

CF. lexique « hauteur de construction ».

Dispositions

N-8.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 m au faîtage **hors STECAL**,
- 3 m pour les habitations légères de loisirs en **secteur Npy**,
- 4,5 m au faîtage pour le **STECAL n°2 « Base de loisirs des Etangs »**,
- 12 m au faîtage pour le **STECAL n°8 « Haras des Bréviaires »**.

N-8.2. Les éléments secondaires comme les tourelles peuvent bénéficier d'un dépassement maximum de 0,50 m par rapport à la hauteur de la toiture principale.

N-8.3. En tout point de la construction, la face supérieure de la dalle finie du rez-de-chaussée doit se situer au maximum à 30 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux.

N-8.4. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

1) DISPOSITIONS GENERALES :

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions nouvelles et aux extensions, surélévations ou rénovations de constructions existantes, à destination d'habitation à l'exception des habitations légères de loisirs en **secteur Npy**.

> ***RAPPEL :*** *Il convient de consulter préalablement les :*
> - *cahiers de recommandations architecturales, urbaines et paysagères établis par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, en annexe du règlement du PLU ;*
> - *éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, localisés sur le plan de zonage.*

Intégration paysagère

N-9.1. L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volumes

N-9.2. Les volumes sont simples, adaptés au terrain et doivent offrir une unité d'ensemble. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume est à moduler par :

- des décrochements ou des annexes de volumes et de hauteurs différents,
- et/ou des dispositifs de végétalisation des façades et des plantations,

en particulier pour toute façade visible depuis l'espace public d'une longueur supérieure à 15 m.

Façades

N-9.3. Les façades présentent une composition et un traitement harmonieux :

- la maçonnerie ne comprend pas de décors abondants ;
- la couleur des matériaux apparents se rapproche des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits de couleur blanche ou vive sont interdits ;
- les menuiseries et volets sont peints ou lasurés ;
- les linteaux métalliques apparents sont interdits.

N-9.4. Percements : les surfaces pleines sont dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures sont plus hautes que larges. Toutefois, en fonction du projet architectural proposé, des adaptations peuvent être admises.

Aspect des matériaux et couleurs

N-9.5. Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

N-9.6. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

N-9.7. Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits en façade des constructions et en clôture.

N-9.8. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures et revêtements extérieurs doivent respecter les éléments du guide du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse joint en annexe du PLU.

N-9.9. Les huisseries devront respecter les teintes préconisées par le nuancier du guide du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

N-9.10. Le soubassement des constructions nouvelles, lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel, devra être traité comme le reste de l'habitation (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

N-9.11. Les vitrages réfléchissants sont interdits.

N-9.12. Les volets extérieurs sont en bois, pvc ou aluminium, soit totalement pleins (avec contreventement à barres), soit partiellement persiennés au rez-de-chaussée. À l'étage, ils peuvent être persiennés. Les volets roulants sont autorisés, sous réserve que le coffre d'enroulement soit intégré à la maçonnerie et non visible. Les volets sont peints ou lasurés.

Toitures

N-9.13. La toiture des constructions principales a un faîtage parallèle à la longueur du bâtiment et est constituée de deux pentes, sauf dans le cas d'éléments secondaires (lucarnes, tourelles). Les pentes sont comprises entre 35° et 45°. Des exceptions peuvent être admises, sous réserve d'une intégration paysagère et architecturale harmonieuse :

- Pour des toitures terrasses, sur une surface maximale égale à 30% de la surface au sol du bâtiment et à condition d'être végétalisées et/ou accessibles ;
- Pour des dispositifs de production ou d'économie d'énergie (panneaux solaires, toiture végétalisée…) nécessitant des angles de toiture différents

N-9.14. La toiture des constructions principales ne doit pas déborder sur les pignons au-delà de 20 cm.

N-9.15. Les garages accolés à l'habitation principale et les annexes peuvent avoir une toiture à une seule pente, avec un minimum de 10°, lorsqu'ils font moins de 3,5 m de large. Dans le cas d'une largeur supérieure ou d'une implantation en limite séparative, la toiture doit être à deux pentes. Les mêmes exceptions que pour les constructions principales peuvent s'appliquer dans le cas de dispositifs de production d'énergie ou de toitures végétalisées.

N-9.16. Les toitures des vérandas peuvent comporter une ou plusieurs pentes comprises entre 10 et 30°.

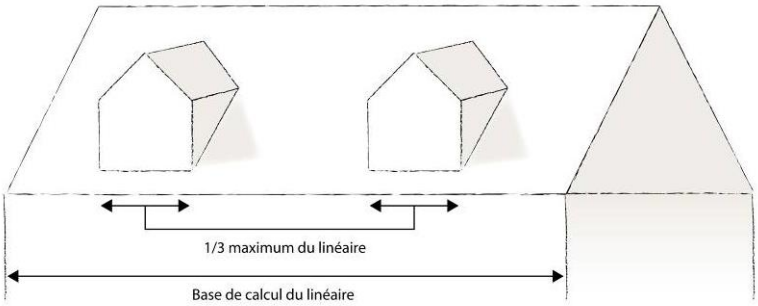
N-9.17. Les principes de toitures suivants sont à respecter pour les constructions à destination de logement *:*

- Des couvertures en tuile rappelant la tuile traditionnelle ou en ardoise ;
- La tonalité des tuiles de couleur brune, rouge panaché, sablé champagne, le noir étant exclu ;
- L'interdiction de couvertures métalliques ou de fibre-ciment, des tuiles de béton ; et des couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment ;
- Le shingle est autorisé seulement pour les annexes. Les matériaux de couverture des annexes doivent s'harmoniser avec ceux de la construction principale.

N-9.18. Les percements en toiture sont constitués soit :

- par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière),
- par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés sur le pan de toit opposé à la rue.

N-9.19. Les lucarnes en saillie peuvent dépasser le gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne soient pas accolées.



N-9.20. Les châssis de toit sont entièrement encastrés dans la toiture, de forme rectangulaire (plus hauts que larges) et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m. Leur longueur cumulée doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade et ils ne doivent pas être accolés. Ils se situent à une distance minimale de 2 m au droit des limites séparatives : distance calculée horizontalement, de la limite séparative au bord du châssis le plus proche de celle-ci ; et ce quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils sont de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Les profils les plus discrets possibles sont recherchés pour les vérandas.

N-9.21. Les souches des conduits de fumée sont de même nature et de même aspect que les murs de la construction. Les couronnements sont soit maçonnés de façon traditionnelle, soit réalisés par un ou deux rangs de briquettes.

Eléments techniques

N-9.22. Les antennes de télévision et paraboles sont placées en combles ou peuvent être admises sur les toitures à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public, ou intégrées de façon discrète et en harmonie avec son support. Les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public sont interdits.

N-9.23. Les antennes relais doivent s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement, en limitant la multiplication des supports en se servant d'installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs).

N-9.24. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

N-9.25. Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.

N-9.26. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Clôtures et portails

N-9.27. Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

N-9.28. La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m par rapport à la rue. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2,00 m (sur une largeur maximum de 0,60 m). Les clôtures sont constituées de haies végétales, doublées de grillage.

N-9.29. En limite séparative, les clôtures peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage (hors treillis soudés pour les opérations de logements), grillage, de lisses en bois ou fer, lamelles PVC, et doivent être doublées de haies vives.

N-9.30. Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

N-9.31. Les portails sont soit en bois peint ou lasuré, soit en PVC, aluminium ou métal peint, soit formé d'une grille à barreaudage peinte.

N-9.32. Dans tous les cas, la conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer :

- Le libre écoulement des eaux de ruissellement ou la libre évacuation des eaux de surface ; le long des rigoles, les clôtures devront être implantées à 2 m minimum de son bord.
- Une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, par le biais d'un dispositif totalement ajouré (haie, grillage…), d'ouvertures à la base de la clôture ou d'un portail ajouré ou surélevé par rapport au sol. La clôture doit présenter *a minima* une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

N-9.33. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture ou être non visibles depuis l'espace public.

Piscines

N-9.34. Les couvertures amovibles ou coulissantes sont admises, à condition qu'elles soient réalisées avec des matériaux rigides. Un rideau de verdure doit être prévu sur le périmètre exposé au voisinage.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Restauration des bâtiments existants

N-9.35. L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.

N-9.36. Pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques

N-9.37. Les nouveaux percements sont limités en façades principales. Dans tous les cas ils doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

N-9.38. Les murs en pierre de taille ou en pierre meulière prévus pour être apparents doivent être préservés.

N-9.39. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.

N-9.40. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

N-9.41. Dans le cas de la reprise partielle ou totale d'une toiture (réhabilitation), les dispositions générales de l'article 9 ou celles propres à la restauration, sont appliquées en fonction de la structure de la charpente présente.

N-9.42. Les toitures de types Mansart ne peuvent être autorisées que pour les travaux de réfection d'une toiture Mansart existante.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants

N-9.43. Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, peuvent ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

N-9.44. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.

N-9.45. Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

N-9.46. En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants.

Article N-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Dispositions générales

N-10.1. La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.

N-10.2. Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

N-10.3. Ces dispositions ne s'opposent pas à des extensions ou rénovations d'architecture contemporaine, si celles-ci démontrent un effort d'intégration dans le paysage et d'harmonie avec le bâtiment existant protégé.

N-10.4. Les murs repérés aux plans de zonages sont à conserver, ce qui n'exclut pas la création d'ouvertures ponctuelles nécessaires à l'accès sur la parcelle. Leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Article N-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction

Article N-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

N-12.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement).

N-12.2. Pour toute plantation, il est recommandé de consulter la liste des essences indigènes préconisées par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, en annexe du PLU. Les essences végétales invasives, listées en annexe du règlement du PLU, sont interdites.

STECAL n°2 « Base de loisirs des Etangs » et STECAL n°8 « Haras des Bréviaires »

N-12.3. Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être conservés autant que possible, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

N-12.4. Lorsqu'ils ne peuvent pas être maintenus, ces éléments paysagers seront remplacés par des plantations équivalentes, c'est-à-dire ayant un développement comparable à maturité. En revanche, les espèces choisies peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques

N-12.5. ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur…).

Article N-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

N-13.1. **Les « Espaces Boisés Classés »**

Dans les Espaces Boisés Classés, sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (article L.113-2 du Code de l'Urbanisme). Nonobstant toutes dispositions contraires, ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Article N-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

N-14.1. Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé.

N-14.2. Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires… dans le respect de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit de retour limité à 1 litre / hectare / seconde pour une pluie d'un temps de retour de 10 ans.

N-14.3. En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

N-14.4. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

Sous-section 2.4 : Stationnement

Article N-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

N-15.1. Les stationnements des véhicules motorisés et des vélos doivent se faire dans les limites du terrain.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article N-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Il n'est pas fixé de règle.

Article N-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

N-17.1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, ou toute résidence démontable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

N-17.2. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent respecter la réglementation en vigueur imposant un réseau séparatif (voir règlement communal en vigueur).

N-17.3. Toute construction, ou toute résidence démontable, doit être obligatoirement raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

N-17.4. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis s'il est conforme à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire (article R431-16 c). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

N-17.5. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

N-17.6. L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdite.

Assainissement des eaux pluviales

N-17.7. L'écoulement des eaux pluviales dans les collecteurs d'eaux usées est strictement interdit.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

N-17.8. Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enterrés sur les parcelles privées.

N-17.9. En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14).

7. Annexes

7.1. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

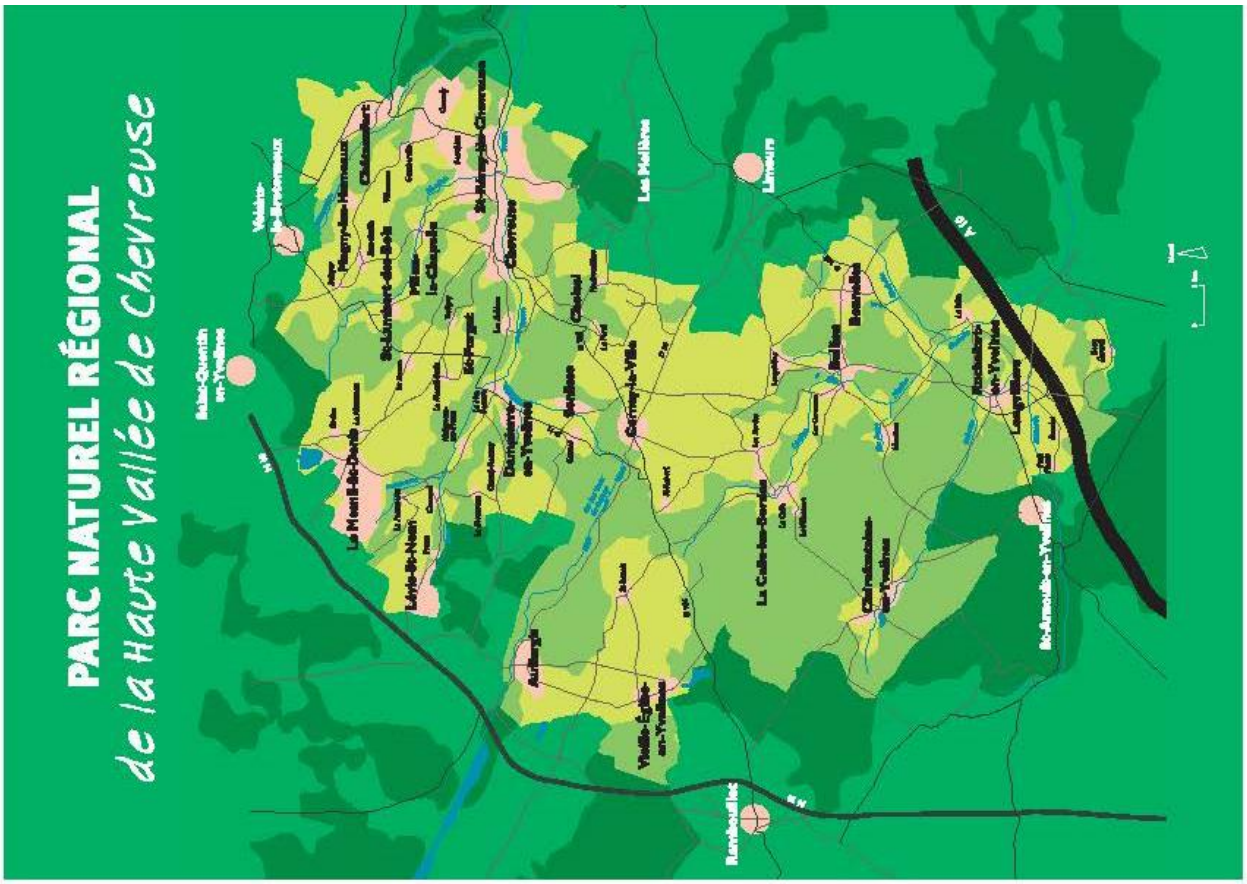
Numéro	Descriptif	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un espace vert public	Commune
2	Aménagement d'une voirie d'accès	Commune
3	Création d'une voie d'accès	Commune

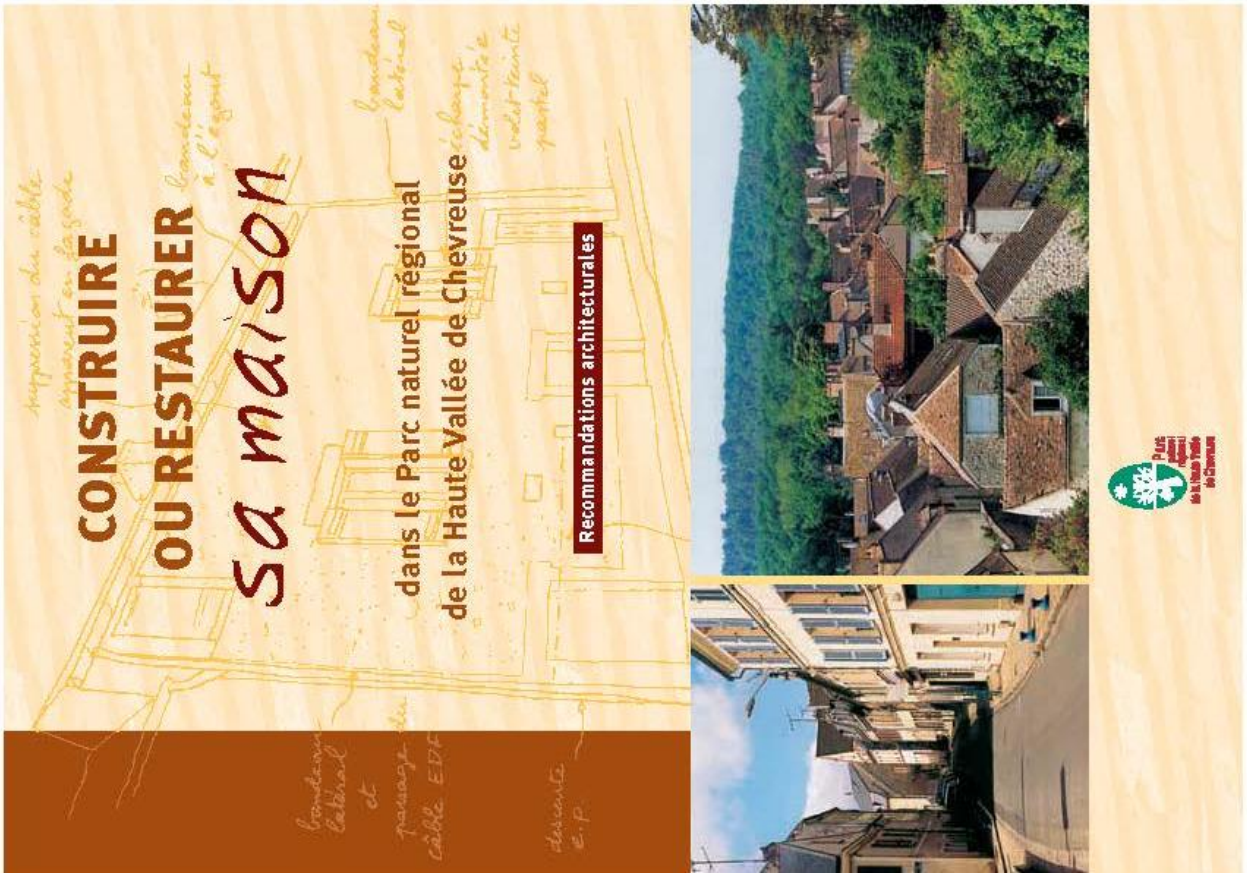
7.2. PATRIMOINES BÂTIS PROTÉGÉS

Murs Protégés *(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)*	
Adresse	**Description**
3 route du Matz	Mur en pierres (mur du cimetière)
5 route des Haras	Mur en pierres (clôture en bordure de la voie publique et en limite de parcelle avec l'église)
13 route des Haras	Mur en pierres (clôture en bordure du parking)
14-18 route des Haras	Mur en pierres (clôture en bordure de la voie publique)
Route du Perray	Mur en pierres (clôture en bordure de la voie publique)
19 route de Vilpert	Mur en pierres (clôture en bordure de la voie publique)
33 route de Vilpert	Mur en pierres (clôture en bordure de la voie publique)
39 route de Vilpert	Mur en pierres (clôture en bordure de la voie publique)

Bâtiments Protégés *(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)*	
Adresse	**Description**
Route du Perray	Bâtiments du Haras national des Bréviaires (concerne plusieurs constructions, notamment le château, les écuries, *etc*. Cf. plan de zonage)
5 route des Haras	Maison de caractère
21 route des Haras	Maison de caractère
2 rue Neuve	Maison de caractère
1 route du Matz	Maison de caractère (Auberge des Bréviaires)
Lieu-dit Les Plainvaux	Maison de caractère
60 route des Yvelines	Maison de caractère
Rond-point Route de la Billette – Route de St-Léger	Maison forestière de la Croix Vilpert et bâtiments associés
Ferme de la Mare	Corps de ferme (concerne plusieurs constructions, cf. plan de zonage)
Ferme de Corbet	Corps de ferme (concerne plusieurs constructions, cf. plan de zonage)
Lieu-dit La Talle	Château

7.3. GUIDE DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES DU PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE





De la Haute Vallée de Chevreuse, on connaît surtout ses paysages, sa forêt et ses vallées. On apprécie également ses villages de caractère au cœur desquels il fait bon flâner, parcourir les rues. Depuis plusieurs siècles, le patrimoine bâti a participé à la formation de l'identité de ce territoire. Qu'il s'agisse de la couleur d'un volet, de la pierre d'un mur, de la forme d'une rue, chaque élément d'architecture contribue à créer l'unité d'un village.

Peu connu, ce patrimoine évolue au gré du temps et demeure très fragile. Pour en assurer la conservation, pour l'adapter aux besoins contemporains ou encore pour le modifier sans le dénaturer, le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse a réalisé ce "cahier de recommandations architecturales".

Il vous invite, dans un premier temps, à affiner votre regard, à prendre le temps de redécouvrir votre environnement quotidien : l'intimité d'une place bordée de maisons, les proportions d'une façade, la texture et la couleur d'un enduit à la chaux, etc. Ce cahier vous donne les clés pour comprendre votre habitat et repérer les savoir-faire qui y sont liés.

Le second volet, plus pratique, vous aidera dans votre projet de restauration, d'extension ou de construction. Sans vouloir donner de "recettes", car tout projet est particulier et doit s'adapter à son contexte, le Parc vous apporte de précieux conseils architecturaux. En complément vous trouverez, rassemblées en quelques pages, les informations pratiques qui vous aideront dans vos réflexions et vous guideront dans vos démarches.

Je vous souhaite de trouver dans ce guide la matière qui saura stimuler votre créativité et vous permettra de contribuer activement à l'amélioration et à la mise en valeur du bâti.

Michel Terrasson
Maire-adjoint du Mesnil-Saint-Denis
Président de la commission Urbanisme-Habitat du Parc

Ce document a été réalisé par le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse avec le concours du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines - CAUE 78.

Sommaire

Regards sur l'habitat P5

- LA MAISON RURALE P.6
- LA MAISON DE BOURG P.10
- LA MAISON BOURGEOISE P.14

Fiches thématiques P19

- LES ENDUITS TRADITIONNELS P.20
- LES TOITURES TRADITIONNELLES P.25
- LES CLÔTURES ET LA VÉGÉTATION P.30
- LES COULEURS P.34
- LES DEVANTURES COMMERCIALES P.39

Recommandations et réflexions P43

De l'observation au projet

- S'ADAPTER AU TERRAIN P.44
- ATTRIBUER LES ESPACES EXTÉRIEURS
- TRAITER LA CLÔTURE P.45
- IMPLANTER LES CONSTRUCTIONS P.46
- DÉFINIR LES VOLUMES
- COMPOSER LA FAÇADE ET ÉTABLIR LES OUVERTURES P.48
- CHOISIR LES MATÉRIAUX P.50
- SOIGNER LES DÉTAILS P.51
- CONSTRUIRE ÉCOLOGIQUE
- ÉCONOMIES D'ÉNERGIES ET ÉNERGIES RENOUVELABLES
- RESTAURER AVEC SOIN P.52
- OSER INNOVER... AVEC TALENT ! P.53

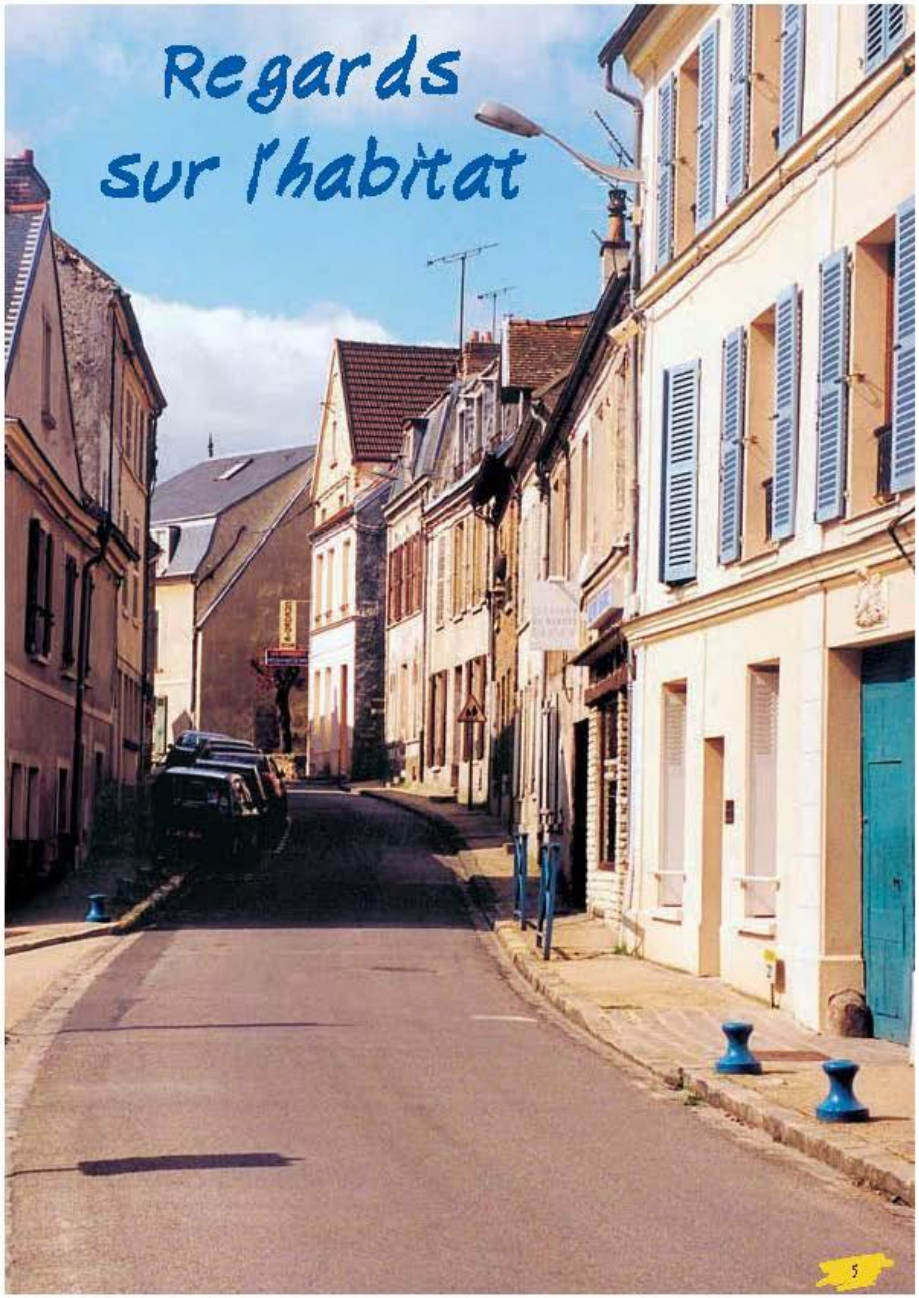
Architecture mode d'emploi P55

- CONNAÎTRE LES CONTRAINTES P.56
- CONCEVOIR SA MAISON P.58
- DEMANDER LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES P.60
- RÉALISER SON PROJET P.62

Lexique P.63

Bibliographie P.66

Adresses utiles P.67



LA MAISON RURALE,

Situées dans les villages, les hameaux, et à la périphérie des bourgs, les maisons rurales de la Haute Vallée de Chevreuse s'affilient par leurs caractères aux maisons du Hurepoix[1] (ancien pays de l'Ile-de-France qui correspond approximativement aux bassins de l'Yvette, de l'Orge et de la Juine).

Adaptée au relief, l'habitation est implantée en tenant compte des formes du terrain naturel, profitant par exemple d'une butte pour s'y adosser et se protéger des vents dominants. Dans les hameaux ou villages, les maisons s'organisent en petits groupements ou sont accolées les unes aux autres.
Les annexes s'adossent à l'habitation, aux murs mitoyens ou aux murs sur rue. Cette disposition participe à l'homogénéité visuelle qu'offrent, depuis la rue, les ensembles de bâti et de murs.

▲ La maison s'est adossée à un repli naturel de terrain.

LES ESPACES EXTÉRIEURS

Une utilité parfois oubliée

La cour, particulière ou commune (le Clos), est un espace intermédiaire fréquent entre la maison et le domaine public. C'était autrefois un lieu de travail et d'échanges, devenu aujourd'hui un espace de circulation, de stationnement, ou un jardin.
Les clôtures sont très variées en fonction du contexte. Elles sont soit constituées de murs hauts qui matérialisent les limites parcellaires, empêchent l'intrusion et préservent l'intimité, soit constituées d'un muret seul, ou surmonté d'une grille ou d'un grillage qui ménage la vue sur la propriété.
L'environnement végétal des maisons rurales répondait souvent à plusieurs fonctions essentiellement pratiques : protection contre le vent et le soleil, ressource alimentaire ou curative, protection contre les intrusions humaines ou animales, délimitation du territoire...
Les potagers et vergers, qui participaient directement au mode d'économie familiale, faisaient partie de cet environnement.

Murs hauts et clôtures créent une continuité bâtie sur la rue. ▼

Le potager est en contact direct avec la rue. ▼

[1] voir lexique en page 63

au charme discret

La vue sur un hameau ou un village (ici Dampierre) est dominée par la présence des toits.

La ligne brisée du faîtage correspond aux agrandissements successifs de la maison.

maison rurale

Le volume bâti

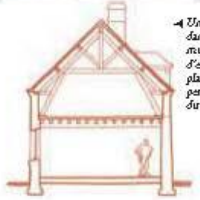
Simplicité des lignes

Il n'existe très souvent qu'un seul niveau de plain-pied surmonté d'un comble à surcroît*. Sa pente, généralement à deux versants, se situe entre 35° et 45°.

La profondeur du bâtiment dépasse rarement les 7 mètres, quelle que soit sa hauteur. Cela est dû à l'emploi de poutres de bois dont la portée est limitée. De ces dispositions courantes résultent des pignons généralement plus hauts que larges. Le volume de base de la maison rurale peut s'agrandir en fonction des besoins, par accolements en pignon de travées* supplémentaires.

Les volumes annexes accolés à la maison ou adossés au mur de clôture sont généralement plus bas. Ils sont aussi très simples et couverts, selon leur largeur, de toitures à un ou deux versants prolongeant parfois la toiture de la maison principale.

La maison rurale ne dispose pas d'un sous-sol entier, mais d'une petite cave enterrée ou semi-enterrée avec un accès extérieur.



Une disposition courante dans la maison rurale : les murs de la pignon dépassent d'environ un mètre le plan chez du grenier, permettant de mieux profiter du volume des combles.

Cette maison fait partie d'un corps de ferme. Le grand comble abritait les récoltes. A l'angle de deux rues, le pignon devient la façade.

Les toitures

Prépondérance des petites tuiles plates

À l'origine, la maison était couverte de chaume. Interdit depuis le Second Empire, en raison des risques d'incendie, il fut remplacé par la tuile plate, en terre cuite petit moule qui reste aujourd'hui le matériau de toiture le plus fréquent sur le Parc. On utilisait l'ardoise sur certains bâtiments de ferme.

L'annexe vient épauler le bâtiment principal.

Cette lucarne dite à la capucine* (voir à trois pans*) permettait l'accès aux combles et leur aération.

Lucarnes, tabatières et souches

Les lucarnes, caractéristiques de l'habitat rural d'Ile-de-France, présentent de nombreuses variations architecturales dues à leur fonction, au mode constructif ou aux moyens mis en œuvre. Peu nombreuses et, de ce fait, mises en valeur, elles se situent plutôt en façade principale, dans l'axe d'une ouverture.

Les tabatières sont des châssis vitrés de petite dimension, encastrés dans la toiture. Elles servent à ventiler le comble et à apporter un peu de jour. Elles apparaissent au XIX* siècle.

Les souches de cheminée sont situées à proximité du faîtage, près du pignon ou au milieu du toit. Elles sont en brique apparente avec un couronnement* en saillie sur la partie supérieure.

La composition de la façade

Un arrangement fonctionnel

La composition de la façade est caractérisée par la prédominance des pleins par rapport aux ouvertures, par l'absence de symétrie et par la superposition de certaines ouvertures simplement afin d'alléger la charge sur les linteaux.

La disposition des ouvertures de la maison rurale et leurs dimensions présentent une certaine diversité qui répond essentiellement à des exigences fonctionnelles.

Les jours* secondaires, de petite taille, ont des formes variées : oculus* circulaires ou elliptiques, ouvertures carrées ou rectangulaires.

Les matériaux et le décor

Sont de mère Nature

Les matériaux utilisés pour la maison rurale sont issus des ressources locales. Les murs sont principalement constitués de meulière*, plus ou moins mélangée au silex, et de grès*. Au nord du Parc, dans le bassin de l'Yvette, la meulière est prédominante et le grès est seulement utilisé aux endroits sensibles de la construction : soubassement*, chaînage* d'angle, encadrement d'ouverture. Au sud, dans le bassin de la Rémarde, le grès est fréquent, en particulier à Rochefort-en-Yvelines.

L'enduit à "pierre vue*" est coloré naturellement par le sable et le sablon.

Dans le bâti rural, les façades principales sont recouvertes d'un enduit couvrant qui masque les moellons. Les maisons plus modestes, les façades secondaires, les annexes et les murs de clôture sont recouverts d'un enduit "à pierre vue*" qui laisse affleurer la pierre. Les enduits ont la couleur du sable et de la chaux*, parfois accentuée par du sablon* de teinte soutenue. Les teintes vont du gris beige à l'ocre jaune ou rosé.

Le décor se limite à de simples bandes-plates* à peine saillantes, plus lisses et plus claires que le reste de la façade. Elles soulignent discrètement les angles, les rives* et les ouvertures de la maison.

La corniche*, élément de transition entre le mur de façade et la couverture, sert à éloigner de la façade les eaux de ruissellement. Elle a un profil simple mais soigné. Le soubassement, pas ou peu saillant, est également traité différemment du reste de la façade (texture ou couleur) dont il souligne la base. Il protège le bas du mur des rejaillisse-

Les grands bâtiments des fermes de plateaux ont des volumes exceptionnels.

LA MAISON DE BOURG

Un bourg est un gros village dense généralement situé à un carrefour de voies principales. La maison de bourg appartient à cet ensemble de maisons accolées et groupées le long des rues et des places, près de l'église et des bâtiments publics.

Les bourgs du Parc naturel ont conservé une structure d'origine médiévale avec un habitat qui s'est reconstruit sur lui-même et densifié au cours des siècles. Chevreuse et Rochefort-en-Yvelines sont remarquables par leur qualité, leur unité et leur histoire liée à un château et à l'activité marchande.
Implantée le plus souvent en bordure de trottoir et en mitoyenneté sur ses deux côtés, la maison de bourg crée un front bâti quasi continu encadrant la rue dont elle affirme le tracé.

Les espaces extérieurs

Discrets et étroits

Bâtie sur des parcelles* relativement étroites, la maison de bourg ne permet l'implantation que d'une, deux ou trois travées* en façade. L'avant, public et visible, est ainsi bien distinct de l'arrière, privé ou semi-privé et caché. Selon la position dans le bourg, les parcelles sont denses et saturées de bâti, ou occupées en partie par des jardins.
À l'arrière de la maison sur rue, des volumes secondaires plus bas occupent souvent la parcelle*. Adossés en mitoyenneté, ils délimitent une cour pavée qui dessert un habitat plus modeste, des remises ou des locaux de service.

▲ Le bourg s'est développé à l'origine sur carrefour de deux voies, autour de la place des Halles de forme triangulaire. Vue aérienne du centre bourg de Chevreuse - IGN.

La maison s'adapte à la courbe de la rue. ▼

Dans quelques cours, et en particulier à Chevreuse, des galeries couvertes en bois situées à l'étage sont construites en saillie de la façade. Elles témoignent d'un système de distribution ancien. Parfois des escaliers hors œuvre* empiètent sur la cour.
Les clôtures sur rue sont rares. Elles sont constituées soit par un muret bas surmonté d'une grille délimitant une courette lorsque, exceptionnellement, le bâtiment est implanté en retrait du trottoir, soit par un mur haut abritant une cour liée à une activité artisanale ou agricole. Celle-ci est alors accessible par une porte charretière.

◄ La façade est composée de façon équilibrée, sans rigueur. La couleur chaude et soutenue de l'enduit est dans la même tonalité que celle du toit.

Des touches franches de couleur dans le paysage. ►

ments des eaux de pluie.
Des ancres* métalliques en forme de I, S, T ou Y sont visibles sur certains pignons ou façades, attestant de la présence de tirants* pour renforcer la cohésion des maçonneries.

Les menuiseries

En bois et généralement peintes.

Les portes de granges et les portes charretières sont des portes pleines de dimensions imposantes. Dans la porte charretière peut être incluse une porte piétonne.
La porte d'entrée de la maison rurale est une porte à un vantail, pleine ou vitrée dans sa moitié haute. Cette partie parfois ouvrante (porte fermière) permettait d'aérer sans laisser passer les animaux. La surface vitrée peut être obturée par un volet amovible.
Assez fréquemment, la porte est surmontée d'une imposte* vitrée fixe qui permet d'apporter de la lumière tout en conservant une porte pleine.
La fenêtre, d'un format rectangulaire (plus haut que large), peut mesurer jusqu'à environ 1,10m par 1,80m. Elle a deux vantaux ouvrant à la française, avec trois carreaux par vantail. Les carreaux sont plus hauts que larges ou carrés.
Les jours* secondaires, de petite dimension, servent à éclairer et ventiler. Ils ont un seul vantail et parfois un seul carreau.
Les volets sont constitués de planches verticales assemblées par des barres* en bois. On ne rencontre pas de barre diagonale (ou écharpe*). Une traverse* haute renforce et protège les planches des eaux de pluie. Des jours de ventilation sont découpés selon des motifs variés : cœurs, carreaux, trèfles, losanges, etc. On trouve également des volets pleins dans leur partie basse mais avec persiennes dans leur partie haute.

Une bande-plate* lisse en enduit souligne directement l'ouverture de la fenêtre. ▼

Les fermes

Les bâtisses agricoles regroupaient habitation, étable, écurie et grange dans un seul bâtiment longitudinal. Les grandes exploitations de plateaux construites autour de vastes cours ont, par contre, des habitations distinctes des bâtiments à usage agricole. Dans ces fermes, la maison comporte en général un étage sur rez-de-chaussée et se distingue par le soin apporté à sa construction, les matériaux utilisés, la forme des toitures, jusqu'à prendre le caractère d'une maison bourgeoise.

* voir lexique en page 63

CODRA

le coeur de la ville

▲ La place est le véritable coeur du bourg.

LE VOLUME BÂTI

Sous-sol partiel et plein étage

La volumétrie de la maison principale est simple. La plupart des maisons de bourg ont un rez-de-chaussée, un étage, exceptionnellement un niveau supplémentaire, et un comble à deux versants de pente comprise entre 35° et 45°.

La façade principale est plane, sans volumes en retrait ou en avancée (balcon par exemple). Elle a une hauteur de mur comprise entre 5 et 8 mètres et une largeur comprise entre 5 et 15 mètres suivant le nombre de travées*.

La maison de bourg peut posséder un sous-sol, souvent partiel, éclairé et ventilé par un soupirail.

▲ Les cours sont pavées avec le grès* exploité dans les carrières locales.

L'alignement sur la rue est rigoureux, les hauteurs varient. ▶

* voir lexique en page 63

Les toitures

Sans fioritures !

Réalisée avec simplicité, la toiture adopte le plus souvent la tuile plate. On voit parfois de la tuile mécanique (à emboîtement), plus ponctuellement de l'ardoise ou du zinc.

Les lucarnes sont variées avec des types d'influence rurale ou plus élaborés.

Les châssis de toit, rectangulaires et de petites dimensions, veillent ou apportent de la lumière au grenier. Ces tabatières sont utilisées lorsqu'il n'y a pas de lucarne.

maison de bourg

LA COMPOSITION DE LA FAÇADE

Jeux de rythmes

Les façades des maisons de bourg sont plus ordonnées et plus ornementées que celles des maisons rurales. Les ouvertures sont disposées de manière régulière dans un souci de "représentation" inspiré de l'architecture classique. Elles n'obéissent pas seulement à des nécessités fonctionnelles comme dans la maison rurale. Les ouvertures se superposent depuis le rez-de-chaussée jusqu'à la toiture, créant des rythmes verticaux dont la régularité est renforcée par les proportions semblables des baies. Les corniches* et les bandeaux* soulignent horizontalement la façade. Les devantures commerciales jouent un rôle important dans la composition de ces façades. Elles sont fréquentes dans les bourgs de Chevreuse, Saint-Rémy-lès-Chevreuse, le Mesnil-Saint-Denis, Cernay-la-Ville et Dampierre.

▲ Une composition très soignée de style Art Nouveau à base de briques.

▲ Un dessin de bandeau qui mérite d'être conservé.

Façade d'époque Louis-Philippe. La modénature protège la façade et met en valeur sa composition. Les volets trop sombres nuisent cependant à la qualité de cette façade. ▶

La maison et sa clôture s'adaptent à l'angle des deux rues qu'elles mettent en scène. ▼

LES MATÉRIAUX ET LE DÉCOR

Entre stature et statut

Les maisons de bourg sont construites en moellons* de pierre meulière, de grès et d'un peu de silex et parfois en pan de bois* noyé dans la maçonnerie. La façade principale revêt presque toujours un enduit couvrant, quelquefois un rocaillage*. Les pignons et les façades des bâtiments secondaires adoptent des enduits "à pierre vue".

Les enduits adaptés au bâti ancien sont à base de chaux ou de plâtre, colorés dans la masse ou par un badigeon. Les soubassements sont soit en pierre apparente de grès ou de meulière, soit en rocaillage*, soit enduits. Certaines maisons anciennes comportent des chaînages d'angle, des linteaux et des arcs en demi-cercle (plein cintre) en grès taillés destinés à rester apparents.

Regards sur l'habitat

LA MAISON BOURGEOISE

La maison bourgeoise regroupe une grande diversité d'architectures qui résultent de l'évolution de la société au XIXe siècle en matière d'idées, de modes de vie, de procédés constructifs et d'influences historiques ou exotiques. Cette variété correspond aussi à la volonté des propriétaires de se singulariser en affichant leur rang social.

Contrairement à la maison rurale et à une partie des maisons de bourg, la maison bourgeoise est entièrement dessinée avant sa réalisation, souvent sur la base de "modèles" largement diffusés. Elle est située à la périphérie des bourgs du fait des surfaces de terrain disponibles à l'époque de leur construction.

Ces propriétés sont parfois créées sur des parcelles de lotissements dont les plus notoires sont situés à Saint-Rémy-lès-Chevreuse (Moc-Souris, Beausèjour) et au Mesnil-Saint-Denis (Henrville). Habitations et terrains ont des dimensions très variables, mais une grande part de ces propriétés dénotent d'une réelle prospérité.

Pour faciliter notre observation, on distingue ici deux types principaux de maisons bourgeoises :

- *la maison classique*, sur le modèle des maisons du XVIIIe siècle ;
- *la villa* issue du courant romantique qui s'est développé durant le XIXe siècle. On l'appelle aussi maison de villégiature.

LES ESPACES EXTÉRIEURS

Reflets d'aisance

La maison bourgeoise se singularise par rapport à la continuité des façades du centre bourg. Elle est le plus souvent en retrait de la rue et des propriétés voisines, comme "mise en scène" dans son terrain pour mieux être regardée.

Le terrain, parc ou jardin arboré destiné à l'agrément, entièrement clos, reflète une certaine individualité.

Les propriétés les plus aisées s'adjoignent des dépendances : pavillon de gardien, remise, garage, écurie, édicule de jardin.

Vue depuis la rue, la clôture prend une importance particulière car elle annonce la maison en arrière-plan. Constituée d'un muret surmonté d'une grille, elle laisse entrevoir maison et parc. Parfois, des plaques de tôle lestonnée* sont appliquées contre la grille pour masquer la vue, tandis que la clôture s'accompagne souvent de végétation : glycine, lierre...

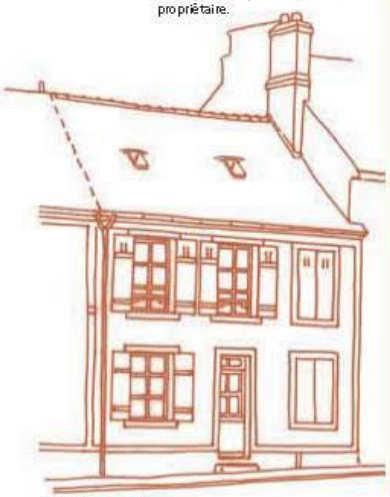
Un imposant portail à deux battants matérialise l'entrée de la propriété. Deux piliers massifs, parfois reliés par

Exemple remarquable de villa de style anglo-normand. ▼

▲ Le rocaillage* est souvent réalisé avec un enduit à la se de lustique* ajoutée qui donne cette teinte rosée.

Dans la maison de bourg, le décor, toujours présent, anime la façade sur rue de lignes horizontales et verticales. Il se compose au minimum d'une corniche* simple à l'égout* du toit et d'un soubassement* à hauteur d'appui. Les décors plus élaborés sont constitués de moulurations classiques, avec un bandeau* marquant en façade la séparation des niveaux et des bandes-plates entourant les fenêtres et les portes. Ce décor peut aussi imiter l'appareillage* de pierre pour les soubassements* et les chaînes d'angle*. Il peut aussi figurer de fausses fenêtres afin d'équilibrer un dessin de façade.

Selon son degré d'élaboration, le décor peut évoquer le statut social du propriétaire.



* voir lexique en page 63

Les menuiseries

Cadres de vie et de vue

Comme dans les maisons rurales, les ouvrages en bois sont recouverts de peintures dans une large gamme de couleurs qui égayent les façades. Le bois n'est pas destiné à rester apparent, excepté pour certaines portes charretières.

Les portes cochères, assez fréquentes dans les bourgs du Parc, permettent l'accès des véhicules à l'arrière des parcelles, au travers d'un passage couvert. Ces portes sont peintes dans des tons soutenus : brun, cabac, vert foncé. Par leur présence ponctuelle mais bien visible, elles tiennent une place remarquable dans la composition des façades et dans le paysage urbain.

Les portes d'entrée se suivent latéralement ou, davantage mises en valeur, dans l'axe de la façade. Elles sont souvent encadrées par une moulturation discrète : fins pilastres*, corniche*, etc. Elles peuvent être à panneaux simples ou moulurés, avec ou sans imposte* vitrée. Les portes d'entrée comportent des ferronneries ouvragées : poignées, heurtoirs ou grilles.

Le linteau se compose de deux vantaux à trois carreaux chacun. Elle a des dimensions qui peuvent varier, surtout en hauteur (de 1,80m à 2,80m) et de 0,85 à 1,30m en largeur. On trouve très rarement d'anciennes fenêtres à nombreux petits carreaux. La proportion de ceux-ci reste plus haute que large ou carrée.

Les fenêtres des maisons de bourg possèdent souvent un garde-corps en serrurerie avec un motif en croisillon ou des motifs plus élaborés.

Les volets en bois sont pleins ou "semi-persiennés" au rez-de-chaussée et complètement "persiennés" à l'étage. Ces persiennes, composées de lames inclinées, permettent la vue et apportent air et lumière, tout en assurant la clôture et l'ombre. On peut observer également des volets en métal pleins ou "persiennés", qui se replient dans le tableau de la fenêtre, et parfois des volets intérieurs en bois repliés dans l'embrasure.

rêve de villégiature

▲ De nombreuses maisons bourgeoises ont été édifiées le long des rues "de la Porte de Paris" à Chennevières et "de Paris" à Saint-Rémy-lès-Chevreuse (B.D. 506)

un toit, l'encadre. L'entrée des plus riches demeures peut prendre un caractère monumental. Un portillon est attenant.

La clôture sur rue est toujours soigneusement réalisée. Elle décline l'architecture de la maison jusque dans ses détails.

◀ Maison principale, pavillon annexe et clôture forment un ensemble cohérent, richement décoré.

maison bourgeoise

Les toitures

Le soin du détail

La toiture et ses éléments d'accompagnement (crêtes[1] ornementées en terre cuite ou en zinc, épis[1] de faîtages, girouettes...), toujours traités avec soin, sont bien visibles du fait du recul que l'on a pour les regarder depuis la rue. Les combles sont réservés pour les greniers ou à l'origine pour le logement des domestiques.

La maison classique a des combles à quatre pans[1] ou à la Mansart[1], couverts de tuile, d'ardoise ou de zinc. Souches et lucarnes se positionnent en s'intégrant à la composition de la façade.

Le comble de la villa répond à la variété des volumes des étages. La villa a souvent une toiture débordante souvent par des ouvrages charpentés apparents qui participent à la composition de la façade : corbeaux[1], poutrices[1], consoles[1]. Les lucarnes sont de formes variées et singulières. Les souches de cheminée, souvent placées en façade et en pied de toit, trouvent là un aspect monumental. Elles sont en briques ou en brique apparente.

[1] voir lexique en page 63

◀ Tout est dessiné puis soigneusement exécuté.

◀ Deux thèmes fédérateurs : le faîtage[1] de bois et la tourelle.

LE VOLUME BÂTI

Vaste et accueillant

La maison bourgeoise comporte fréquemment un niveau semi-enterré formant soubassement[1], ventilé et éclairé par des soupiraux. Le rez-de-chaussée est destiné à la vie en commun et aux invités. Il est haut sous plafond et dominant par rapport aux étages, plus bas et réservés à la vie privée.

La *maison classique* se compose d'un corps principal avec un ou deux étages, sur plan carré ou rectangulaire simple. La toiture est formée de deux ou quatre pentes. Des annexes peuvent être accolées jusqu'au premier étage.

La *villa* s'organise plus librement en volume et en plan, avec des éléments saillants : tourelles, oriels[1], balcons, vérandas, porches, perrons, auvents, débords de toiture, etc.

LA COMPOSITION DE LA FAÇADE

Entre classicisme et liberté

Dans la plupart des cas, les quatre façades sont dégagées (non mitoyennes). Dans *la maison classique*, les façades sont hiérarchisées, la princi-

Cette villa témoigne d'une réelle originalité ▼

[1] voir lexique en page 63

◄ Située près du bourg, en pied de coteau, cette maison s'aligne sur la rue. Le portail donne accès à une cour pavée qui distribue à droite la maison principale et à gauche l'annexe. Le jardin est à l'arrière.

Du sous-sol au fait du toit la maison évoque un "art de vivre". ►

La maison est mise en scène dans son parc. ►

Villa en bois construite dans l'esprit des villas de bord de mer. ►

En cœur de bourg, la maison entoure une belle cour. ►

pale étant celle de l'entrée. Le dessin d'ensemble respecte une composition verticale (fenêtres plus hautes que larges et superposées) et une symétrie que l'on retrouve jusque sur les oculus, les lucarnes et les souches de cheminée. À l'inverse, *la villa* se libère des règles de composition classique. Le dessin est volontairement dissymétrique. Chaque façade est mise en valeur individuellement, dans une unité d'ensemble. Toutes les formes d'ouvertures sont déclinées : linteaux courbes, fenêtres parfois plus larges que hautes. Les parties vitrées ou menuisées sont importantes.

Une composition classique. ▼

▲ Les bandes plates* en saillies redécomposent la façade en panneaux de rocaillage. Remarquez les fausses fenêtres peintes sur la façade latérale.

LES MATÉRIAUX ET LE DÉCOR

Théâtre de variétés

Dans *la maison classique*, les murs doivent leur aspect lisse et blanc à l'enduit au mortier* de plâtre, ou de plâtre et de chaux. La hiérarchie des façades est confortée par leur décor : corniche*, bandeaux* et pilastres* moulurés, chaînage d'angle*, etc., réalisés au plâtre finement ouvragé. Un encadrement met en valeur la porte d'entrée.
Les murs peuvent aussi être recouverts de *rocaille**, des petits morceaux de meulière incrustés dans l'enduit, d'aspect rustique très décoratif. Souvent, ce décor se complète d'un jeu de bandeaux, corniches et chaînes d'angles en saillie réalisés en plâtre, ou en brique.
Les façades de *la villa* associent généralement plusieurs matériaux avec une dominante en meulière*. Celle-ci est utilisée en rocaille ou en blocs de meulière taillés en polygones jointoyés à la chaux ou au ciment, qui fait ici son apparition. Certaines façades sont ornées de pans de bois*. La brique, naturelle ou vernissée et soigneusement appareillée, s'utilise pour souligner des parties de la construction : linteaux et appuis de baies, encadrements de lucarne, bandeaux et corniches, souches de cheminée, piliers de clôture. Des frises en tôle ou en bois découpé et peint ornent parfois les rives et les égouts de toit ou les linteaux des fenêtres (lambrequins*). On trouve aussi des linteaux* en brique et métal, des médaillons en céramique à l'aspect coloré et brillant.

▼ La brique est souvent associée à la meulière pour développer des motifs décoratifs. ▼

Les menuiseries

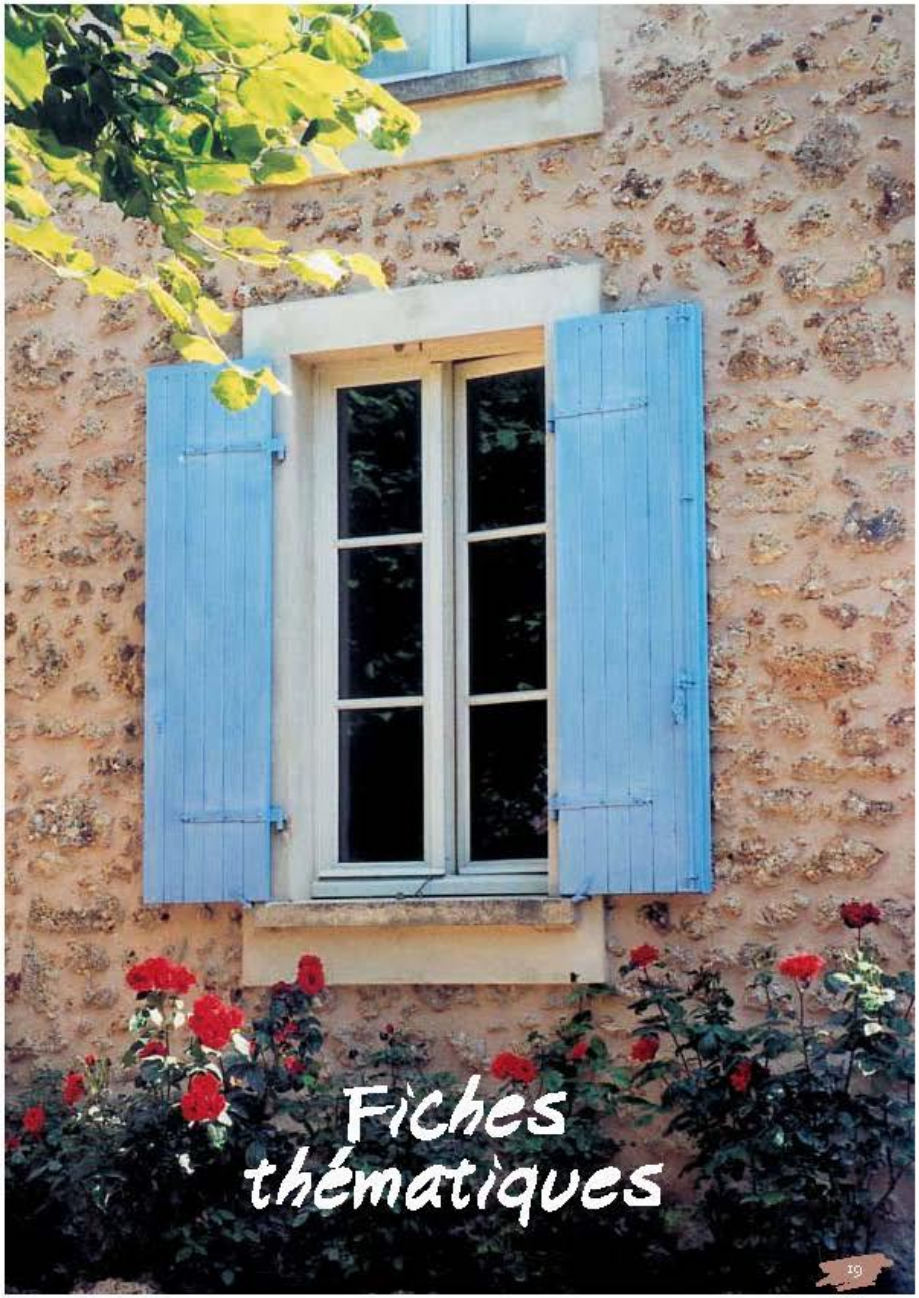
Portes-fenêtres, persiennes, jalousies... pour une envie de lumière.

Comme pour la maison de bourg, les ouvrages adoptent le bois peint.

Sur les maisons classiques, les portes d'entrée sont à panneaux de bois pleins ou vitrés avec des moulurations et, parfois, une imposte* vitrée. Les fenêtres, proches des formats de celles de la maison de bourg, sont cependant souvent plus hautes. Les portes-fenêtres apparaissent côté jardin. Les volets sont en bois "semi-persiennés" au rez-de-chaussée et "persiennés" au premier étage.

Les villas sont équipées de volets très divers : volets en bois pleins ou persiennés, persiennes métalliques. Fermetures légères (jalousies) ou volets roulants métalliques font ici leur apparition.

* voir lexique en page 63



Les enduits

Les enduits sont des revêtements épais que l'on applique sur le matériau constitutif de la façade. Ils protègent les murs des agressions climatiques et participent à l'isolation thermique. Ils ont également une fonction décorative par leur texture, leur couleur et la réalisation d'éléments de décor : bandeaux, encadrements, corniches…

LES ENDUITS

Description des enduits couvrants, enduits à pierre vue, rocaillages

L'enduit couvrant recouvre et protège parfaitement le support composé de moellons* de meulières* ou de grès* d'aspect brut. Il est appliqué en trois passes : gobetis, corps d'enduit et finition.

1 - La première couche inférieure à 10 mm, le gobetis, est accroché directement sur le support. Il épouse creux et aspérités.

2 - Une fois le gobetis sec, le corps d'enduit, plus épais, de 15 à 20 mm, est mis en œuvre, il joue le rôle de régulateur des variations dimensionnelles, thermiques et hygrométriques.

3 - La finition, inférieure à 10 mm, réalisée après séchage du corps d'enduit, permet de former en surface une peau plus dure que les précédentes et donne à la façade sa texture et sa couleur. La finition peut être frottée à l'éponge ou talochée*, lissée à la truelle, grattée* à la taloche, jetée à la truelle ou projetée au balai.

L'enduit à pierre vue* laisse voir une partie du support. Une fois les moellons de meulières ou de grès rejointoyés, un enduit est dressé manuellement de façon à venir affleurer les surfaces les plus "extérieures" du parement*. Ainsi mis en œuvre, l'enduit recouvre la totalité des "creux" du mur qui est alors protégé des eaux et pollutions. L'aspect fini laisse voir un mur presque plat.

Le rocaillage*, selon sa mise en œuvre et le décor qui l'accompagne, présente une grande variété de textures et de couleurs.

- Le rocaillage ordinaire : les murs de pierres apparentes (meulières, grès, silex) sont rejointoyés à l'aide d'un mortier dans lequel sont disposés de petits fragments de meulière ou de grès. Ce traitement confère au parement une solidité remarquable ainsi qu'un aspect décoratif.
- Le rocaillage à plein ou rocaillage d'ornementation : c'est un parement qui recouvre entièrement le mur de pierre. Des éclats de meulière, disposés de façon plus ou moins rapprochée, sont scellés dans un mortier de chaux ou de plâtre et chaux. D'autres matériaux peuvent être utilisés comme éléments décoratifs, mélange de petits fragments de pierres dures (calcaires ou grès), de verre, de mâchefer*.

L'effet rougeoyant du rocaillage est obtenu par la mise à feu des blocs de meulière et la teinte rose du mortier par l'adjonction de brique pilée ou l'utilisation d'un sable fortement ferrugineux.

Lorsque les façades sont recouvertes d'un enduit couvrant, il faut éviter de mettre à nu les pierres et conserver l'enduit qui protège les maçonneries des intempéries.

▲ *L'enduit couvrant doit être conservé en évitant de mettre à nu la pierre.*

L'enduit affleure entre moellons de meulière et les pierres taillées de grès. ▼

Composition des enduits

Plusieurs matériaux interviennent dans la composition des enduits (ou mortiers) : la chaux, le plâtre, le sable et l'eau.

La chaux, selon son procédé de fabrication, est dite aérienne (ou chaux grasse), hydraulique naturelle (petit ciment) ou hydraulique artificielle (ciment). La chaux aérienne est obtenue par calcination de calcaires très purs ; elle seule est compatible avec le plâtre dans les enduits plâtre et chaux. La chaux hydraulique naturelle est obtenue à partir de calcaires argileux. La chaux hydraulique artificielle est un ciment composé de calcaires et d'argiles.

* voir lexique en page 63

traditionnels

Enduit à pierre vue ▲

▲ Des morceaux noirs de mâchefer* sont intégrés au recaillage.

Enduits traditionnels

Les enduits plâtre et chaux et les enduits à la chaux aérienne.

Plastiques et souples, ces enduits s'adaptent aux formes et épousent les déformations faibles mais constantes du bâti ancien, sans se fissurer. Ils représentent une peau protectrice laissant le mur respirer. Ce type d'enduit est un bon isolant thermique régulateur d'humidité. *Ils sont particulièrement adaptés et recommandés sur les maçonneries anciennes.*

L'enduit plâtre et chaux demeure plus sensible au ruissellement que l'enduit à la chaux, il justifie ainsi la mise en œuvre d'un badigeon de protection. La chaux ralentit le développement bactériologique des moisissures et des champignons.

Les enduits à la chaux hydraulique naturelle

Les enduits à base de chaux hydraulique naturelle, plus ou moins imperméables et rigides en fonction de leur taux d'hydraulicité (taux d'argile, variable, contenue dans la chaux), sont couramment employés aujourd'hui pour leur simplicité de mise en œuvre et leur coût peu élevé. *Bien choisis (à base de chaux faiblement hydraulique), ils peuvent donner aux constructions anciennes un aspect tout à fait satisfaisant.*

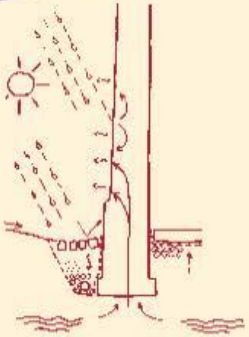
Ils sont teintés dans la masse et permettent de réaliser certains décors de façades simples : joints creux, bandeaux... Le sous-enduit devra prévoir ces décors dans sa préparation.

Les façades en recaillage sont particulièrement fréquentes et raffinées dans le Vexin. ▶

Le plâtre était traditionnellement utilisé par les bâtisseurs d'Ile-de-France pour sa compatibilité avec le bois et ses qualités ignifuges. Utilisé pur, le plâtre gros convient à la réalisation des décors et ornements de façade. Il est obtenu par cuisson du gypse.

Le sable constitue l'armature du mortier, il permet d'obtenir un enduit résistant aux chocs et à l'abrasion et d'aider au durcissement de la chaux. Il donne une coloration à l'enduit.

L'eau de gâchage doit être propre et exempte de sels. La proportion est soigneusement dosée afin d'obtenir une plasticité convenable.



▲ Dans le bâti ancien, l'enduit à base de chaux permet à l'humidité contenue dans les murs de s'évaporer.

Les enduits à la chaux hydraulique artificielle

L'enduit à base de chaux hydraulique artificielle (ciment gris et blanc...) est mal adapté au bâti ancien. Il est étanche : il retient dans les murs l'humidité qui ne peut s'évaporer, entraînant ainsi de nombreux désordres. Trop rigide, l'enduit se fissure et se décroche sous les chocs thermiques ou lorsque les murs se déforment légèrement. *La mise en œuvre d'un tel enduit est à proscrire sur les murs anciens.*

▲ Décor art déco.

LA MODÉNATURE

La modénature* est l'ensemble des éléments en relief de la façade. Elle a un double rôle : la protection du parement et l'ornement de la façade. Elle structure chaque façade et exprime le style architectural de la construction et son époque : corniches, bandeaux, chaînes d'angle, soubassements, encadrements sont presque toujours présents dans les constructions d'influence urbaine. La modénature des maisons rurales est plus simple : soubassements et encadrements des baies.

En cas de ravalement, les éléments de modénature sont conservés ou refaits à l'identique.

▲ Modénature classique.

Exemple atypique d'ornementation des linteaux. ▶

La corniche

Elle sert de liaison entre le mur et la couverture, elle est formée de moulures en surplomb les unes par rap-

Un jeu savant de modénatures. ▼

▲ La corniche est essentielle pour la protection et l'aspect de la façade.

A : corniche,
B : bandeau,
C : soubassement,
D : encadrement,
E : chaîne d'angle.

Exemple rare de façade en brique.

Un bandeau très soigné au profil sophistiqué.

Le décor crée des jeux d'ombre sur la façade.

port aux autres. Son rôle fonctionnel est très important, en écartant l'égout du toit elle permet d'éloigner les eaux de la façade. Elle est réalisée au mortier de chaux ou de plâtre et chaux aérienne, tirée au calibre*.

Les bandeaux horizontaux

La présence de bandeaux horizontaux est fréquente sur les façades enduites ou en rocaillage. Bien profilés, ils éloignent les eaux de ruissellement de la surface du mur. Ils peuvent présenter une légère mouluration en partie inférieure et sont disposés en général au droit des planchers marquant ainsi visuellement la division des étages. Ils sont composés d'un mortier de plâtre et chaux tiré au calibre* et ils sont protégés par une bavette en zinc si leur débord est important.

Les bandes plates

Les bandes plates, caractéristiques des façades enduites, ont un rôle avant tout ornemental. Leurs profils sont simples et plats, en légère saillie sur le nu du mur. Elles courent de façon continue horizontalement et verticalement sur la façade. Elles sont constituées de chaux ou de plâtre et chaux.

Les bandes plates soulignent la façade.

* voir lexique en page 63

Encadrement de porte.

Les encadrements

Les ouvertures de façade (portes, fenêtres...) sont fréquemment entourées de bandes plates ou d'un décor plus riche encore, qui vient souligner et accentuer la transition du mur plein au vide que constitue l'ouverture. Les encadrements des portes d'entrées sont quelquefois plus travaillés, ils permettent de signaler l'accès à la maison depuis la rue.

Les chaînes d'angle

Les angles des bâtiments sont parfois traités avec une simple bande plate, en plâtre ou en plâtre et chaux, ou avec une chaîne d'angle, régulière ou harpée*, en pierres appareillées*. Ces dernières jouent aussi un rôle technique (raidisseur).

Les faux joints

Il s'agit de lignes creusées dans l'enduit pour imiter les joints d'une maçonnerie régulièrement appareillée.

Faux joints.

Les appuis de fenêtres

C'est la partie inférieure d'une fenêtre, sur laquelle repose la menuiserie. Les appuis sont constitués de pierres de taille ou d'un mortier de chaux ou de plâtre et chaux, parfois de brique pleine posée à plat ou sur chant.

Le soubassement

C'est la partie inférieure d'un mur en débord de quelques centimètres sur le nu* de la façade et qui l'isole du sol. Ainsi le pied du mur est protégé des eaux de projection et des chocs éventuels. Sa composition est donc différente du reste du mur : appareillage de pierres dures, meulières en rocaillage* ou rejointoyées*, ou traité avec un mortier bâtard (mélange de ciment et de chaux).

Soubassement en meulière taillée.

LA COLORATION DES ENDUITS

Les plâtres anciens étaient colorés par l'application de badigeons à la chaux. Aujourd'hui, la coloration des enduits peut aussi être réalisée dans la masse de l'enduit par l'adjonction de pigments tels que terres naturelles (terre de Sienne, terre brûlée...) ou des oxydes métalliques (fer, cuivre...) des sablons, des tuiles ou des ardoises pilées.

Les laits de chaux et les peintures minérales sont des revêtements que l'on applique sur un enduit lorsque celui-ci est en bon état. Leur application modifie l'aspect du support ainsi que sa coloration. Le choix du revêtement dépend de la nature, de l'état de l'enduit qu'il recouvrira, ainsi que de l'aspect recherché.

Les laits de chaux

Les laits de chaux sont employés pour leurs qualités esthétiques, finesse des teintes, matité, diversité des finitions, texture... mais surtout pour leur compatibilité avec le bâti ancien, leur perméabilité à la vapeur d'eau, et leurs propriétés bactéricides.

Selon le dosage de chaux aérienne et d'eau, le lait de chaux sera épais ou fluide.

Une application épaisse est "masquante" :

- chaulage : un volume d'eau pour un volume de chaux,
- badigeon : deux volumes d'eau pour un volume de chaux.

Une application fluide est transparente :

- eau forte : cinq volumes d'eau pour un volume de chaux,
- patine : dix à vingt volumes d'eau pour un volume de chaux.

Les laits de chaux sont colorés par adjonction de pigments naturels, les terres (ocre jaune ou ocre rouge, terre de sienne naturelle ou calcinée, terre d'ombre naturelle ou calcinée...) ou de pigments artificiels, les oxydes (bleu, vert, rouge, jaune).

Les peintures minérales

Ces peintures à base de silicate ont pour particularité de ne pas former de film à la surface du matériau qu'elles recouvrent : elles "imprègnent" le support et ne peuvent donc pas s'écailler. Elles sont perméables à la vapeur d'eau provenant du support.

Comme avec les laits de chaux, il est possible de jouer sur l'aspect et l'épaisseur des peintures minérales en couche couvrante, ou en glacis dans le cas d'un effet recherché de transparence.

Un lait de chaux, comme une peinture minérale, pourra être appliqué :

- sur un enduit plâtre et chaux (à l'exclusion du plâtre pur pour la peinture minérale),
- sur un enduit hydraulique (parfaitement dégraissé, nettoyé, débarrassé de toutes traces de peintures anciennes),
- sur une façade en brique ou en pierre.

Sur les finitions des façades au plâtre, à la chaux aérienne ou à la chaux hydraulique naturelle, éviter d'utiliser des peintures ou revêtements plastiques qui forment un film épais et étanche, empêchant ainsi les maçonneries de respirer.

Enduit coloré à la brique pilée.

* voir lexique en page 63

Les toitures traditionnelles

Dans toute vue lointaine de village, bourg ou hameau du Parc naturel, prédomine la présence des toitures dont l'unité de forme, de couleur et de texture est liée à l'utilisation prépondérante de la tuile plate. D'autres matériaux sont utilisés plus ponctuellement comme l'ardoise ou le zinc.

Pour choisir un type de couverture, il est recommandé d'observer l'environnement immédiat, le bâtiment concerné et les contraintes techniques : zone climatique, exposition aux vents, pente du toit. On choisira de préférence une teinte sombre et mate qui s'harmonise avec les couleurs du paysage.
Une toiture est un ouvrage complexe, les détails y jouent un rôle technique et esthétique essentiel. Lors d'une restauration*, veillez à les conserver ou à les restituer fidèlement. Il convient d'avoir recours à des professionnels pour le diagnostic, la conception et la mise en œuvre des toitures.

LA TUILE DE TERRE CUITE

À partir du XIX* siècle, la tuile plate a remplacé petit à petit le chaume qui couvrait la plupart des maisons rurales et qui a presque totalement disparu sur le territoire du Parc.
La terre cuite est disponible dans une large gamme de formes, de finitions et de nuances.

Sur le territoire du Parc, la teinte dominante est ocre brun rouge. Afin d'obtenir un aspect non uniforme et une certaine "vibration" de la couleur, on peut mélanger deux teintes proches (panachage). Pour tous travaux de restauration, il est bien sûr indispensable de vérifier que la charpente puisse supporter le poids des tuiles.

Les tonalités chaudes de la tuile et de la meulière sont proches, d'où une certaine homogénéité des couleurs du bâti dans le paysage.

Tuile plate petit moule.

Tuile à emboîtement losangée fabriquée localement.

La tuile plate petit moule

Elle requiert des pentes de 35 à 45°. Une tuile mesure environ 15 x 25 cm. Elle est posée à joints croisés à raison de 60 à 80 unités au m². Le recouvrement s'effectue aux 2/3 en laissant un tiers visible (le pureau*). Son accrochage sur les liteaux* est assuré par des nez ou des talons* moulés. Pour garantir une meilleure fixation, quelques tuiles (15 %) peuvent être clouées par des clous inox ou galvanisés.

La tuile plate grand moule

Elle mesure de 16x38 cm à 27 x 35 cm et se pose à raison de 27 à 40 unités au m². Cette tuile est moins onéreuse que la petite tuile, mais son poids au m² est sensiblement égal. Elle peut avantageusement remplacer une tuile mécanique usagée. Elle est également adaptée pour des toits de grande dimension.

La tuile à emboîtement dite mécanique

Cette tuile a une forme rectangulaire nervurée qui sert à l'emboîtement et au recouvrement. Plus économique que la tuile plate, elle est disponible en plusieurs modèles et formats. Elle permet des pentes plus faibles et des charpentes plus légères. Ces couvertures ont souvent un aspect rigide et uniforme peu adapté aux nuances du bâti ancien.
Cependant, sur le territoire du Parc naturel, certaines de ces toitures doivent être préservées pour leur particularité. Elles appartiennent au patrimoine local, telles :

- les couvertures de tuiles losangées de facture artisanale faites en argile de teinte ocre avec une belle patine. Ces tuiles étaient produites, depuis le milieu du XIX* siècle, dans les fabriques locales : La Tuilerie, La Bâte, Angervilliers. Elles sont de très bonne qualité et encore présentes sur de nombreux bâtiments,
- les couvertures des villas et pavillons qui comprennent des éléments d'accompagnement décoratifs en terre cuite qui atténuent la raideur du toit : ornement d'égout et de rive (antéfixe), crête et épi de faîtage*, chatière* décorée, etc. Certains modèles sont encore proposés par des fabricants.

L'ardoise est adaptée aux fortes pentes.

Tuile de rive à emboîtement ornée.

L'ARDOISE

L'ardoise couvre peu de toitures, elle reste cependant parfois bien visible dans les paysages de la Haute Vallée de Chevreuse.

Un choix historique

Son utilisation fut progressive. D'abord réservée aux châteaux et riches demeures des XVII* et XVIII* siècles, elle se généralise au XIX* siècle sur des édifices publics et les maisons bourgeoises, parfois sur un corps de ferme ou une église. On l'utilise aussi sur quelques maisons de bourg. Son développement a suivi l'essor du chemin de fer qui permettait d'acheminer la matière première en provenance des Ardennes ou de Bretagne.
Matériau coûteux à l'origine, l'ardoise a été utilisée d'une part pour se distinguer de la tuile produite sur place, à connotation rustique, et d'autre part pour ses qualités techniques : bonne durabilité, poids nettement inférieur à celui de la tuile qui permet des charpentes plus légères, possibilité de recouvrir des versants pentus et en particulier les brisis des combles à la Mansart*, les couvertures des tourelles et des clochers.
L'ardoise utilisée aujourd'hui provient d'Angers ou d'Espagne. D'épaisseur suffisante, elle se pose avec des clous ou des crochets métalliques qui doivent résister à la corro-

Le zinc est aussi utilisé pour les ouvrages de finition des couvertures en ardoise : faîtière*, arêtier*, égout*, entourage de lucarne, girouette, etc.
Le zinc est disponible en plusieurs finitions : naturelle ou pré patiné, gris moyen ou anthracite. Il est posé avec des joints larges traditionnels ou à joints debout.

LES OUVRAGES ANNEXES DE LA TUILE PLATE

La tuile plate de terre cuite étant le matériau le plus couramment utilisé sur le Parc, nous ne décrivons ci-dessous que les ouvrages liés à ce matériau. Ceux-ci doivent être soigneusement réalisés pour garantir l'étanchéité des toitures. Les garnissages de mortier seront épais et réalisés à base de chaux hydraulique naturelle.

Le faîtage

Il est réalisé avec des tuiles demi-rondes scellées sur une couche épaisse de mortier (embarrure*). Un bourrelet de mortier (crête*) assure la jonction entre chaque faîtière*.

La rive

La rive est le bord rampant* d'une toiture (rive de pignon). Les maisons anciennes ont une rive en ruellée* : les tuiles posées sans débord sont scellées dans un bourrelet de mortier qui empêche l'eau de s'écouler sur les pignons. Les bords du toit relevés (en "dévers*") favorisent l'écoulement de l'eau vers le milieu du versant de toiture. Pour les maisons récentes, on peut réaliser des rives scellées en débord du pignon de quelques centimètres, avec un chevron* noyé dans la maçonnerie.
Les tuiles de rives ou tuiles à rabat sont efficaces, mais ne mettent pas en valeur les lignes de la construction.

A : embarrure,
B : faîtière,
C : dévers,
D : crête,
E : ruellée,
F : chevron,
G : liteau.

▲ Auvent d'un lavoir privé. Le recouvrement des tuiles est seulement de moitié.

Ces tuiles sont à exclure du bâti ancien et des petits ouvrages : auvents, lucarnes, appentis, etc.

Le solin

Il est confectionné à la rencontre d'un versant de toit avec un ouvrage vertical : mur, souche, joue* de lucarne, etc. C'est un garnissage longiforme en mortier dans lequel sont scellées les tuiles. Pour une meilleure étanchéité, on associe un bandeau ou des noquets* en zinc dissimulés dans le solin*.

La noue (angle rentrant)

Elle est traditionnellement arrondie (noue* ronde) et complexe à réaliser, mais, cependant, très élégante. Pour simplifier sa mise en œuvre, on peut utiliser des bandeaux ou noquets* en zinc dissimulés sous les tuiles.

L'arêtier (angle saillant)

Il est réalisé avec une ruellée*.

Auvent en zinc d'un lavoir privé.

sion. Le support est réalisé en planches jointives (voliges) ou en liteaux espacés (lattis).

LE ZINC

Matériau léger et malléable, le zinc est particulièrement adapté aux faibles pentes, aux petites constructions et aux ouvrages de finition. Discret dans les paysages habités, le zinc est pourtant fréquent sur les maisons de bourg et les maisons bourgeoises classiques. On le trouve en couverture des terrassons des combles à la Mansart*, sur les auvents, les remises, les kiosques et les gloriettes.

L'éclat gris argenté du zinc.

* voir lexique en page 63

L'égout

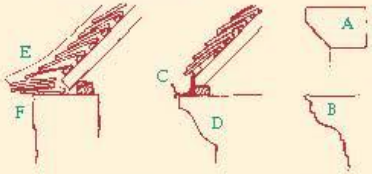
Les maisons rurales et les maisons de bourg ont un toit non-débordant en partie basse (égout*). Les chevrons* viennent butter sur le dessus du mur de façade (gouttereau*). L'égout est alors constitué de plusieurs rangs de tuiles superposés et scellés au mortier sur la maçonnerie. Ces tuiles font saillies de 5 à 10 cm sur le bandeau ou la corniche avec une inclinaison plus faible que sur le reste du toit pour mieux rejeter les eaux de pluie loin de la façade. Sur des constructions plus élaborées, une pièce de bois (coyau*) complète le pied du chevron pour accentuer cette variation de la pente en pied de toit. Ces détails étaient nécessaires du fait de l'absence de gouttières sur les constructions anciennes.
Les bâtiments agricoles ont parfois des toits débordants avec des auvents au-dessus des portes charretières et des portes de grange. Les toitures débordantes des villas ont des chevrons* recouverts de planches jointives (voliges) qui nécessitent un entretien régulier. L'égout de toit est alors constitué de deux rangs de tuiles superposés fixés sur une latte de bois taillée en biseau (chanlatte*).

▲ Crête et chatière en terre cuite.

▲ Girouette.

◄ Epi de faîtage et crête en zinc.

décoratifs comme les girouettes, crêtes* ou épis* situés au faîtage*, ou bien les frises pendantes, en métal ou bois découpé, placées à l'égout du toit.



▲ A : corniche en pierre,
B : corniche en plâtre,
C : gouttière,
D : forme en doucine,
E : égout scellé,
F : bandeau.

Les gouttières et descentes

Dans un projet, il est souhaitable d'étudier soigneusement l'emplacement des gouttières et des descentes, puis de les dessiner sur les façades. Les gouttières doivent s'interrompre de part et d'autre des lucarnes engagées* (voir ci-après).
Le zinc est le matériau le plus couramment utilisé. Sa patine naturelle grise et mate s'harmonise avec les nuances du bâti ancien. La descente en zinc peut être peinte pour se dissimuler dans la teinte de la façade. Le cuivre à une teinte chaude qui se marie bien avec la tuile et la meulière. Ce matériau à une grande durabilité mais un coût supérieur au zinc. Les matériaux plastiques (PVC*) ont un aspect uniforme, ils ne se patinent pas et sont cassants. Pour ces raisons, on les réservera aux façades secondaires en évitant leur utilisation sur le domaine public et sur le bâti ancien. Le pied de descente (dauphin) est réalisé en fonte pour résister aux chocs.

La ventilation

La ventilation d'un toit est nécessaire pour évacuer l'humidité. À l'origine, le comble était ventilé par les tuiles non jointives ou par des jours* pratiqués dans les volets des lucarnes ou les murs des pignons. Par la suite, on a adopté des petits orifices en terre cuite. Ces chatières* sont indispensables pour les combles isolés.
Lors d'une restauration ou d'une construction neuve, il est souhaitable d'évacuer l'air vicié des ventilations mécaniques (VMC) dans une souche maçonnée afin d'éviter l'auréole grisâtre qui se forme autour des tuiles à douilles.

Les éléments décoratifs

La toiture de la maison bourgeoise ou de ses annexes est ornée d'éléments

Frise en bois soulignant l'égout. Des détails remarquables à conserver. ►

LES OUVERTURES EN TOITURE

Les lucarnes

Les lucarnes sont habituelles dans le paysage bâti d'Ile-de-France et d'autres régions. Il n'y a pas de modèle spécifique à la Haute Vallée de Chevreuse. La lucarne fait partie du toit, mais appartient aussi à la composition générale de la maison, c'est un trait d'union entre la façade et le comble. Elle exprime, comme une synthèse, l'architecture générale du bâtiment et le savoir faire de l'artisan. Chaque type de maison - rurale, de bourg ou bourgeoise - a su produire des types de lucarnes avec une remarquable diversité.
On distingue les lucarnes en fonction de plusieurs critères.
La structure : la lucarne est charpentée ou maçonnée.
La forme : la lucarne est dite rampante* avec un toit à un pan, en bâtière* avec deux pans, à la capucine* avec trois pans, demi-ronde avec une couverture arrondie.

▲ Lucarne à la capucine charpentée.

Lucarne engagée dans le mur, couverte "à la capucine".

Lucarne pignon maçonnée datant du XVIIIe siècle. Elle est assez massive, mais bien proportionnée par rapport au grand toit fortement pentu.

Lucarne rampante engagée, un modèle très simple.

Lucarne à fronton maçonnée.

Lucarne demi-ronde charpentée.

Lucarne meunière engagée dans le mur. On les trouve encore au-dessus des boulangeries.

La lucarne pignon a une façade maçonnée qui vient au-devant du toit. La lucarne engagée* (ou passante) a une ouverture "mordant" sur la façade. Les lucarnes plus dessinées à fronton*, flamandes ou œil-de-bœuf sont d'inspiration classique et visibles sur les maisons de bourg et bourgeoises. L'emplacement : la lucarne est située au droit de la façade ou en retrait de celle-ci. La fonction : la lucarne fenêtre apporte l'éclairage naturel. La lucarne porte servait à rentrer les récoltes dans le grenier. La lucarne à foin ou meunière a une toiture en avancée qui supporte une poulie et abrite un balcon.

La silhouette de la lucarne est essentielle. Elle doit allier de bonnes proportions, une dimension modeste, une souplesse des lignes, être plutôt isolée et placée au droit d'une ouverture de façade. La lucarne est couverte du même matériau que l'ensemble de la toiture, avec des pentes similaires. D'une manière générale, une lucarne ne doit pas dépasser 120cm de large, avec une ouverture de 80cm de largeur maximale.

Les châssis de toit

Le châssis* en tabatière est couramment utilisé depuis le XIXe siècle pour éclairer et ventiler les combles. Il est maintenant remplacé par la fenêtre de toit très performante techniquement et d'un aspect acceptable si elle est bien proportionnée, de taille réduite et affleurante du matériau de couverture. On choisira un format allongé dans le sens de la pente et positionné en rapport avec l'ensemble de la toiture et des ouvertures de la façade (dans l'axe d'une fenêtre par exemple). Cette ouverture sera placée de préférence sur les façades secondaires. Elle peut remplacer une lucarne pour éviter leur multiplication qui "écrase" le toit.

Tabatière. ▲

LES SOUCHES DE CHEMINÉE

Une souche est la partie visible du conduit de cheminée au-dessus du toit. Dans le Parc naturel, les souches de cheminée ont un aspect très homogène. Réalisées en petites briques pleines apparentes, hourdées* au plâtre et chaux, elles se distinguent par un couronnement* et un cordon* intermédiaire en saillie qui apportent une touche décorative. Ces souches sont massives et placées près du faîtage, au milieu du toit ou en pignon. Dans ce cas, elles sont épaulées par une rehausse de maçonnerie. Elles dépassent du faîtage d'environ un mètre.

Ces souches très bien harmonisées avec les toitures en tuile se marient bien avec les autres matériaux.
Dans les maisons bourgeoises, la technique est identique, mais les souches sont placées en pied de toit, en particulier ceux qui sont à quatre pans. La cheminée offre alors au regard un aspect monumental.
L'ouverture de la souche peut être protégée de la pluie par un chapeau plat simple. Les mitrons en terre cuite ne sont pas compatibles avec une cheminée à foyer ouvert.
Certaines souches sont réalisées en éléments de terre cuite (boisseaux) enduits comme la façade et couronnées de quelques rangs de brique.

* voir lexique en page 63

Les clôtures et la

Implantées le long des rues, des voies et des chemins, les clôtures figurent parmi les éléments les plus perceptibles du paysage. Elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti, qu'elles transforment en apportant leur caractère propre. Souvent associées à la végétation, elles assurent la transition entre espaces publics et privés. Elles contribuent à la création du paysage intérieur de la parcelle et protègent des regards et du vent.

Le traitement des clôtures nécessite un soin tout particulier (style, matériaux, végétation, hauteur), d'autant plus qu'elles constituent la partie visible et, souvent, la moins bien traitée d'un ensemble bâti.
L'aspect et le caractère des clôtures dépendent essentiellement de l'environnement naturel et bâti. Des hauts murs des centres de village aux simples haies qui entourent les bâtiments isolés, la conception peut être très variée. Une clôture est déterminée par le souci de cohésion avec les autres clôtures d'un même secteur et par les différentes fonctions qu'on souhaite lui attribuer : transparence, occultation, brise-vent, décor et esthétisme, odeurs et fruits...

LES CLÔTURES TRADITIONNELLES

Dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou qu'elles participent à la cohésion d'un secteur, les clôtures anciennes méritent d'être réhabilitées ou remplacées à l'identique.

Les clôtures minérales

Dans les cœurs de bourgs ou de villages, ces clôtures affirment la continuité bâtie de la rue par le maintien de l'alignement. Elles sont constituées de murs pleins en pierres rejointoyées* (meulière et grès principalement) ou enduites comme les façades de la construction. Un chaperon* maçonné ou en tuiles couronne les murs.

▲ Le couronnement du mur n'est pas interrompu par l'entrée.

▲ Le mur est à la dimension de la porte charretière.

Les clôtures végétales

Haies libres ou taillées, haies bocagères ou champêtres, doublées ou non par des grillages, elles délimitent des parcelles situées dans des hameaux ou à la périphérie des villages.

Les clôtures mixtes

Elles sont constituées en partie de haies et de murs ou d'un mur bahut* surmonté d'une grille, d'une palissade en bois, ou d'un grillage.

▲ Haie libre.

▲ Haie mélangée constituée de plusieurs essences.

▲ L'homogénéité de cette haie taillée s'équilibre avec la diversité végétale du jardin en arrière-plan.

* voir lexique en page 63

végétation

▲ La végétation située en retrait de la grille, préserve l'intimité. Traditionnellement, les grilles étaient réalisées avec des profilés fins.

▲ Grille et portails métalliques peints sont traités dans le même registre. Le trottoir végétalisé est entretenu par le riverain.

▲ Ce mur de soutènement est complété par une haie taillée dense.

◄ À gauche :
En périphérie de hameau, la clôture est souvent constituée d'un simple grillage qui conserve les vues sur les potagers, jardins et vergers.

◄ À droite :
Dans un contexte à dominante végétale, l'échalas de châtaignier peut être une solution appropriée.

◄ Clôture lisse en bois au dessin très simple. Les peintures microporeuses d'excellente durabilité permettent le choix de la teinte.

▲ Lors de la conception des clôtures il faut prévoir l'intégration des équipements techniques. On peut aussi placer les coffrets, en retrait dans le mur, derrière un portillon en bois en façade.

▲ Mur plein en maçonnerie de meulière.

▲ Portail raffiné d'une maison bourgeoise.

▲ Portillon en échalas de châtaignier peint. Les lames de bois espacées assurent une certaine transparence. Portes et portails peuvent aussi être en planches jointives ou en panneaux de bois qui marquent les vues.

Portes et portails

Éléments clés dans le traitement de la clôture, les portes et portails méritent d'être définis avec attention. Leur situation et leur style dépendent de ceux de l'entrée dans la maison, du linéaire de clôture, de la continuité de la rue, de l'aménagement du jardin, du désir d'occultation ou de transparence. Ils sont traités en bois si la clôture est en bois, en ferronnerie si la clôture est accompagnée d'une grille. Portes et portails sont peints en harmonie avec les éléments de la clôture et de la construction.

Plantations, essences et haies

Le principe de base d'un bon choix des espèces est l'observation de la végétation de la région. Dans tous les cas, il est primordial d'effectuer un choix d'essences dont l'écologie est adaptée au milieu : humidité du sol, ensoleillement, résistance au vent, etc.

Il est aussi essentiel de connaître le développement naturel d'une essence végétale à l'état adulte (hauteur, volume...) et de vérifier sa compatibilité avec l'espace qui l'accueillera. Les arbres à grand développement doivent être plantés suffisamment espacés les uns des autres et à distance des constructions... ou de tout endroit à maintenir en pleine lumière, ou en pleine vue, afin d'éviter ultérieurement des tailles intempestives, risquées et non prévues au départ.

Il importe donc de vérifier dans tout projet de plantations, le caractère de chaque essence et son adaptabilité à l'entretien qui lui sera imposé : certaines espèces, par exemple, supportent plus ou moins bien la taille et repoussent de façon hirsute.

D'autres essences à fort développement ne conviennent pas à la consti-

▲ Le dessin simple de ce portillon respecte le contexte rural. Il est peint de la même couleur que les volets de la maison.

Bordures et pavés de grès lignent cette entrée sur la rue. ▼

Portail d'une maison rurale. La couleur sombre s'approche de celle de la végétation. ◄

Clôture d'une maison bourgeoise. Les piliers dédient les matériaux et le décor de la maison. Une tôle façon "aéré" limite la vue. ►

* voir lexique en page 63

Chaque élément qui compose le paysage urbain, public et privé participe à l'ambiance colorée d'un lieu : toitures et façades des constructions, clôtures, accompagnement végétal, revêtements des voies... boutiques et enseignes, mobilier urbain... Un choix non approprié risquerait de rompre l'équilibre chromatique du site.

▲ La meulière du mur de clôture et la tuile ont ici une tonalité très proche.

La couleur est un signal, un repère, une ponctuation. Elle aide à la lecture d'une façade, d'une rue et d'un site en général. Elle est une réalité physique et optique, sa perception est par contre subjective. L'usage de la couleur nécessite une véritable réflexion qui doit tenir compte :

- du lieu où l'on va appliquer la couleur,
- de l'environnement coloré dans lequel elle va s'inclure,
- de la lumière qui éclairera cet endroit,
- mais également du rapport entre les différentes parties des ouvrages et des différentes couleurs qui y seront appliquées.

L'USAGE DES COULEURS

Une véritable ambiance chromatique, pour la façade comme pour l'ensemble de la rue, réside dans une harmonisation des couleurs : harmonisation entre les différents éléments de composition de la façade (fond, modénature*, fenêtres, portes, volets, ferronneries) mais aussi harmonisation avec les façades contiguës.
Dans la mise en œuvre d'un ravalement ou d'une nouvelle construction, les couleurs doivent s'inspirer des teintes traditionnelles qui composent le paysage bâti.
Les toitures utilisent les teintes des matériaux qui les composent : ocres, bruns et rouges nuancés des tuiles en terre cuite, gris bleus des ardoises, gris argenté du zinc.
Les fonds des façades peuvent varier du beige à l'ocre, pour les façades enduites, jusqu'aux ocres foncés et roses intenses des façades en meulière et en rocaillage.

La lumière et les matières sont intimement liées à notre perception de la couleur. ▼

Ponctuellement, on rencontre des enduits très vifs. ▼

*voir lexique en page 63

Dans les hameaux, une bande herbeuse plantée égaye souvent le paysage de la rue. ▶

L'accès des voitures est matérialisé seulement par des dalles de béton posées sur l'herbe avec un léger décalage. ▶

Allée gravillonnée. ▶

La brique posée sur chant est une belle matière adaptée à l'accès des piétons ou des voitures. ▶

tution de haies taillées (par exemple le laurier palme), ou à la constitution de haies basses tel le thuya.
Évitez l'uniformité des haies taillées monotones et rigides constituées uniquement d'une seule essence (thuyas...) : elles sont tristes, invariables durant les saisons et souvent étrangères au paysage.
Préférez des haies libres ou taillées, haies champêtres ou bocagères, composées d'espèces du pays ou d'espèces plus ornementales : mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caduques et persistants.
Ces haies présentent les avantages d'une meilleure intégration paysagère, d'une meilleure souplesse dans la taille, d'une meilleure résistance aux maladies et parasites, et d'un meilleur équilibre écologique.

> *"Une haie est dite "vive", "bocagère" ou "champêtre" lorsque les végétaux employés sont en pleine végétation, non taillés et mélangés (charme, noisetier, érable champêtre, aronia, laurier sin, berbéris...), "taillée" lorsqu'elle est formée de plantes de la même espèce (charme, ifs, fusains, lauriers...) disposées de façon serrée et régulières de manière à leur maintenir une hauteur précise, "libre" lorsqu'on laisse les végétaux (tamaris, aubépine...) croître naturellement."*
> (DICOVERT. Ph. Thébaud, A. Camus).

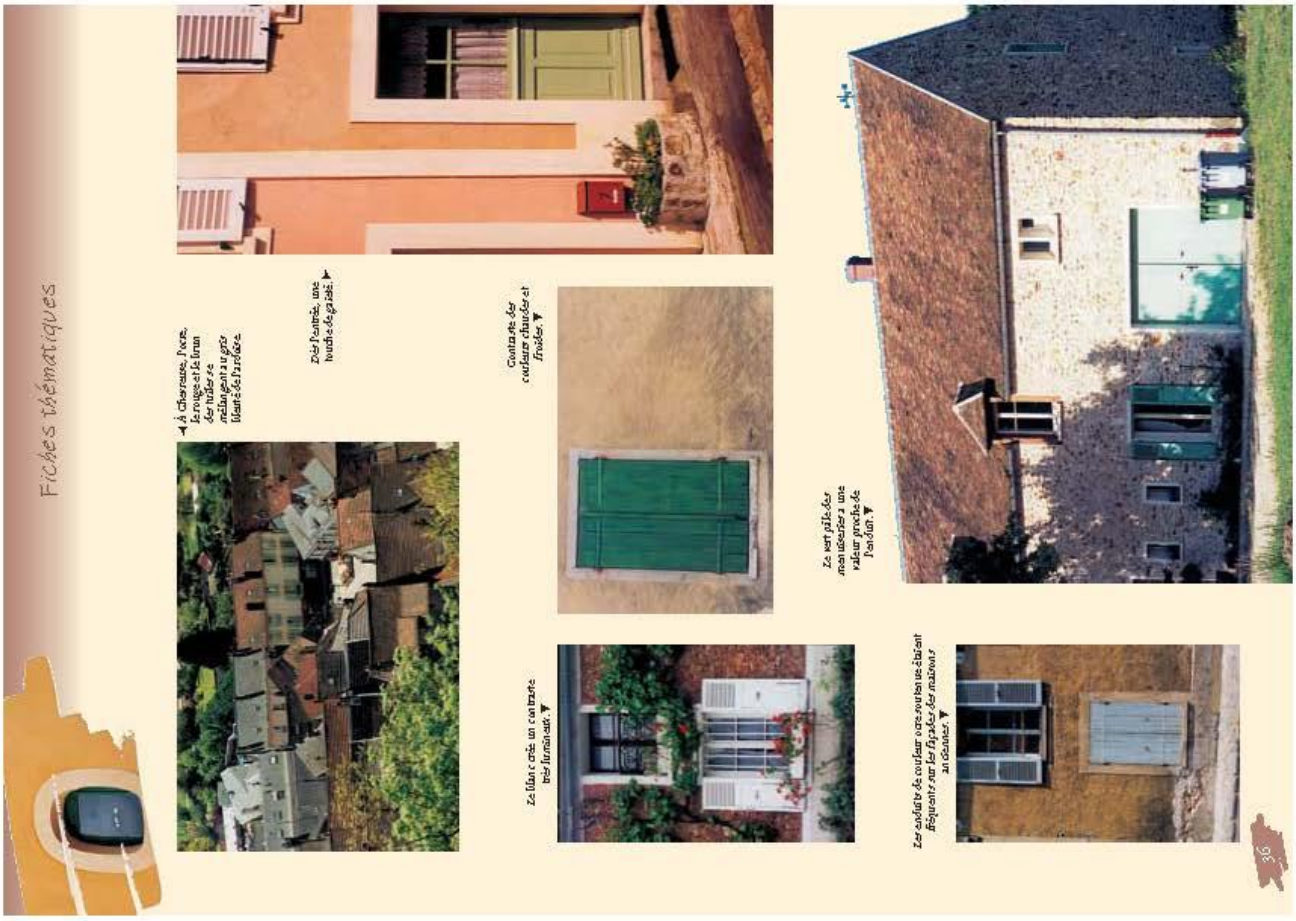
LES ABORDS

Les aménagements extérieurs doivent être conçus si possible en même temps que le projet de la maison (avec annexes et clôture), et en relation avec la rue et le voisinage. On prendra aussi en compte les usages, les contraintes et l'aspect à dominante végétale ou minérale. Une large palette de végétaux et de minéraux est utilisable. Voici par exemple quelques sols circulables : pavé de grès, brique, dalle de pierre, de bois ou de béton, ancienne traverse de chemin de fer, planche de bois, sol stabilisé, dalle alvéolée sur pelouse, etc. Les grandes surfaces seront perméables à l'eau.

Un seul arbre suffit parfois à donner vie à une cour. ▼

La transition entre maison et jardin est réalisée en pavés de grès. ▶

Un potager dans l'herbe. ▶


Fiches thématiques
À Cherveux, l'ocre, le rouge et le brun des toitures se mélangent aux gris bleutés de la pierre.
Des peintres, une touche de gaieté.
Contraste des couleurs chaudes et froides.
Le bleu crée un contraste très harmonieux.
Le vert pâle des menuiseries a une valeur proche de l'enduit.
Les enduits de couleur ocre rouge se choisissent fréquemment sur les façades des maisons anciennes.
36

Les couleurs
Les couleurs des bâtiments ont relations à l'environnement et participent intégralement à la qualité des paysages.
Contraste d'ocre jaune et de brun : sur les menuiseries formant des touches de couleur en contraste.
Enduit de teinte ocre doré lisse de ton : à Brouage avec des encadrements blanc doux, un mode d'application de grande qualité que l'on fréquente moins dans la plupart des
35

Les soubassements, pour éviter les salissures, sont généralement plus foncés ou ont une autre teinte (grise par exemple).

La coloration du décor des façades

Généralement dans le même ton que le fond de façade, en plus claire ou plus foncée, elle contribue à souligner et mettre en valeur des contrastes de structure, ou à réaliser des transitions colorées (soubassement/sol).

La coloration des menuiseries et ferronneries

Quelques principes simples à suivre :
Les châssis de fenêtres peuvent être de tonalité claire, pastel, ou blanc coloré. Cette disposition permet de faire ressortir l'huisserie de l'ombre des vitres. À l'inverse, les châssis de teinte soutenue se fondent davantage avec les vitres. Les châssis peuvent être dans une teinte proche ou similaire de celle des volets.
Les menuiseries telles que les volets, portes, portes-fenêtres, peuvent se présenter soit en camaïeu de tonalités par rapport aux murs, soit en rapport de contraste. Le choix d'une ou de l'autre disposition dépend de la couleur des murs, du type de bâtiment concerné, de la volonté de faire ressortir ou non les menuiseries par rapport au fond, du contexte coloré...
Un élément menuisé tels un œil de bœuf, une porte d'entrée, une porte cochère, etc., peut être coloré dans une tonalité différente pour signaler sa singularité.
Les ferronneries sont de tonalité proche du noir. Il s'agit de noirs colorés tels que des bleus ou des verts, voire des rouges et même des gris, sombres et saturés. Ces couleurs renvoient à la nature du matériau, qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Autrefois les menuiseries étaient peintes pour être protégées des intempéries. Dans notre région, une large gamme de couleur était utilisée, avec une dominante foncée. Au XVIIIe siècle, les tons pastel apparaissent avec l'influence de Versailles et au siècle suivant le blanc se développe sous l'influence du courant hygiéniste. Aujourd'hui, il y a un appauvrissement de la diversité des couleurs dans l'architecture. Dans ce sens, l'utilisation du PVC™ n'est pas souhaitable sur le bâti ancien, dans la mesure où ce matériau est disponible dans une gamme très limitée de teintes.

Enduits ocre jaune et volets couleur bleu d'une maison rurale. ▼

Soubassement et menuiseries sont dans les tons gris-bleu. ▼

▲ Le décor peut être l'objet de touches ponctuelles de couleurs vives. ▼

Les teintes des fenêtres et volets, portes et portails, et de la métallerie peuvent être choisies dans une large gamme de coloris : brun rouge, ocre, blanc cassé, bleu, vert. Le choix doit être fait en relation avec les couleurs des murs et de l'environnement. Il convient de manier avec prudence les couleurs, et éviter les teintes trop vives.

◄ Devantures en creux. ►

La qualité d'une devanture et de sa vitrine participe à l'attrait commercial. ►

◄ Un découpage équilibré de la menuiserie et un camaïeu de bleu sur la vitrine, la porte et le bandeau.

▲ Devanture en applique.

Les devantures anciennes dénotent d'une diversité qui s'adapte à chaque contexte. ▲ ▼

TYPES DE DEVANTURES

La devanture en creux (ou en feuillure)

Issue des échoppes et boutiques du Moyen Age, la devanture en creux est conçue comme un simple percement au rez-de-chaussée de l'immeuble. Elle préserve sans rupture l'aspect de la façade jusqu'au sol. À l'intérieur des baies, des matériaux différents peuvent être utilisés.

La devanture en applique

Apparue à la fin du XVIII* siècle, elle est constituée d'un habillage menuisé et peint qui fait saillie sur la maçonnerie, encadre la ou les baies, et masque ainsi les murs du rez-de-chaussée.
Certaines boutiques anciennes, par la valeur esthétique de leur devanture, par la qualité et la richesse de leur décor, appartiennent à notre patrimoine. Elles méritent, à ce titre, d'être sauvegardées. Chevreuse en conserve de nombreux exemples.

COMPOSANTS

Les matériaux, les couleurs, les enseignes, l'éclairage, les accessoires de fermeture, les stores et les bannes* sont autant d'éléments qui doivent être étudiés ensemble.

Les matériaux

Le choix des matériaux à mettre en œuvre découle d'une étude propre à chaque projet dans son environnement (par exemple, le prolongement des matériaux de la façade pour les parties pleines d'une devanture en creux).
Dans le cas de l'aménagement d'une boutique existante, le maintien ou la restitution de l'ancienne devanture peut être souhaitable (restauration* des éléments anciens : pierre, joints, enduits, grilles en fer forgé et éléments en fonte, décapage et mise en teinte des menuiseries et devanture bois en applique).
Quand le maintien ou la restitution n'est pas possible, il convient d'éviter le pastiche et de choisir une conception moderne et sobre, exempte de toute agressivité. Pour des créations de devantures en applique, des matériaux, autre que le bois, bien mis en œuvre, peuvent aboutir à des réalisations de qualité (acier, béton moulé, résines synthétiques).

Les couleurs

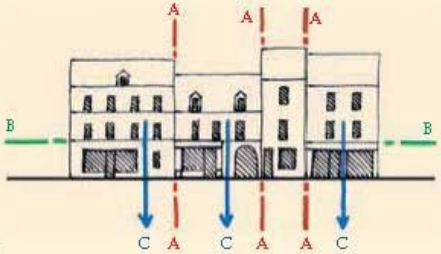
Les couleurs ne doivent pas être choisies de façon arbitraire ou isolée. Une palette des couleurs, prenant en

* voir lexique en page 63

Les devantures commerciales

L'impact d'une création de boutique ou celui de transformations apportées à une devanture se répercute sur l'ensemble de la rue. Il est d'autant plus fort que ces aménagements et réfections se produisent au niveau même des yeux du passant. La multiplication des enseignes ainsi que la trop grande variété des couleurs et des matériaux agressent l'œil du passant et vont à l'encontre de l'effet recherché. Ces excès de signes peuvent parfois même défigurer complètement le cadre architectural. Au contraire, un traitement sobre et simple repose l'œil du promeneur et met en valeur la vitrine du commerce.

▲ Une réalisation bien intégrée à la composition générale de la façade.



◄ La devanture prend en compte les rythmes verticaux des parcelles (A), les rythmes horizontaux des niveaux (B) et les axes porteurs des façades (C).

LA DEVANTURE DANS SON ENVIRONNEMENT

L'intégrer au paysage de la rue

Le paysage de la rue est rythmé par les lignes verticales de la parcelle et par les lignes horizontales des hauteurs d'étage.
La devanture doit respecter ce rythme :
- chaque construction doit donner l'impression visuelle de s'appuyer sur le sol ;
- une boutique occupant deux ou plusieurs immeubles voisins doit tenir compte de ce découpage.

Préserver l'unité architecturale de la façade

La devanture s'élabore en veillant à préserver impérativement l'unité architecturale de la façade et en particulier la structure du rez-de-chaussée. Les ouvertures sur rue doivent, d'une manière ou d'une autre, correspondre à l'ordonnancement* de la façade. Celui-ci découle à la fois des règles élémentaires de construction — les éléments porteurs de la façade — et du parti architectural donné volontairement à la composition de la façade : rythme des percements, symétrie ou asymétrie...
Ainsi, quand un commerce occupe le rez-de-chaussée et un étage de l'immeuble, la devanture doit se limiter au rez-de-chaussée. L'activité en étage se signalera simplement par une inscription sur les baies ou par une enseigne peintes sur le mur entre deux baies.
Respecter ces principes fondamentaux revient à respecter l'intégrité architecturale de la façade dans sa rue, de la toiture jusqu'au trottoir.

* voir lexique en page 63

Enseigne en drapeau en métal découpé.

Enseigne peinte sur un mur.

dessus de la vitrine ; elle peut figurer sur le lambrequin* d'un store ou encore être collée ou peinte sur la glace même de la vitrine côté extérieur comme intérieur.
L'enseigne en potence, ou en drapeau, est apposée perpendiculairement à la façade de l'immeuble et à l'une des extrémités de la devanture.

En applique ou en drapeau, en lettres peintes, découpées ou forgées, figuratives ou symboliques, en bois, métal, plastique ou plexiglas, plus le graphisme est simple et plus la lecture est facile. Les enseignes en forme de caissons, simples ou lumineux, sont à éviter car ils nuisent à l'aspect de la devanture.
Les enseignes doivent être conformes à la loi "Publicité, enseignes et pré-enseignes" de 1979.

Les enseignes en drapeau peuvent être l'occasion d'exprimer une réelle originalité.

compte chaque élément de la devanture (parties maçonnées ou coffrages menuisés, huisseries, enseignes, systèmes de fermeture, bannes), s'étudie avec soin en vue d'aboutir à un résultat en harmonie avec les teintes de l'environnement proche.

Les enseignes

Les enseignes sont les facteurs clés de l'identification du commerce. Une enseigne en applique et une enseigne en potence suffisent largement à l'identification d'un point de vente.
L'enseigne en applique est apposée sur la devanture, dans le même plan que la façade, et donc bien visible de face. Son emplacement traditionnel est en bandeau (ou entablement) au-

Enseigne peinte sur le bandeau de la façade et sur le mur à l'étage.

Les stores sont dans le même ton que la devanture.

Le store bleu "marine" évoque l'activité de poissonnerie.

L'éclairage

L'éclairage de la devanture et des enseignes peut être réalisé à l'aide de spots discrets, en nombre limité, ou par des dispositifs dissimulés dans des éléments de modénature*. Éclairage et appareils lumineux doivent être remarquables, non par eux-mêmes, mais par l'efficacité et la direction du flux lumineux.

La fermeture

Le dispositif de fermeture doit être étudié en même temps que les autres parties de la devanture. L'étude doit prendre en compte l'impact du système aussi bien en position d'ouverture que de fermeture.

- En position ouverte, le système doit "disparaître".
- En position de fermeture, le système de protection ne doit pas nuire à l'attrait du paysage de la rue.

Les coffres qui contiennent les grilles ou rideaux métalliques doivent être intégrés à l'architecture du rez-de-chaussée. Ils ne doivent pas être en saillie sur la maçonnerie extérieure, ils sont encastrés dans la maçonnerie ou placés à l'intérieur de la boutique.
Une grille de protection placée derrière la vitrine ou une vitrine anti-effraction avec une simple toile déroulée ou un store à lamelles permet de conserver l'attrait de la boutique et des étalages durant les heures de fermeture, et évite l'installation de coffres extérieurs.

Les stores et les bannes

Ces éléments, mobiles ou non, jouent un rôle important dans l'aspect de la devanture.
L'équipement en store doit être véritablement justifié par l'ensoleillement.
Il s'inscrit alors dans la largeur de chaque baie et le mécanisme des stores mobiles se dissimule dans le cadre des percements après repliage.
Le coffre qui le contient doit être peu saillant et inséré également à l'intérieur des percements.
L'aspect des éléments une fois dépliés, doit être particulièrement étudié :

- harmoniser les couleurs *avec les tons de la devanture et les teintes générales de l'environnement (couleurs de préférence unies, éventuellement à rayures),*
- éviter les motifs, *les tons contrastés, les dessins compliqués et les publicités ; seule la raison sociale de l'activité peut s'y exprimer, simplement mentionnée sur le lambrequin (partie tombante du store),*
- éviter les formes arrondies, *en "corbeille",*
- préférer des armatures droites *(store à "italienne").*

Dispositif fréquent d'éclairage d'une enseigne.

Déclaration de projet

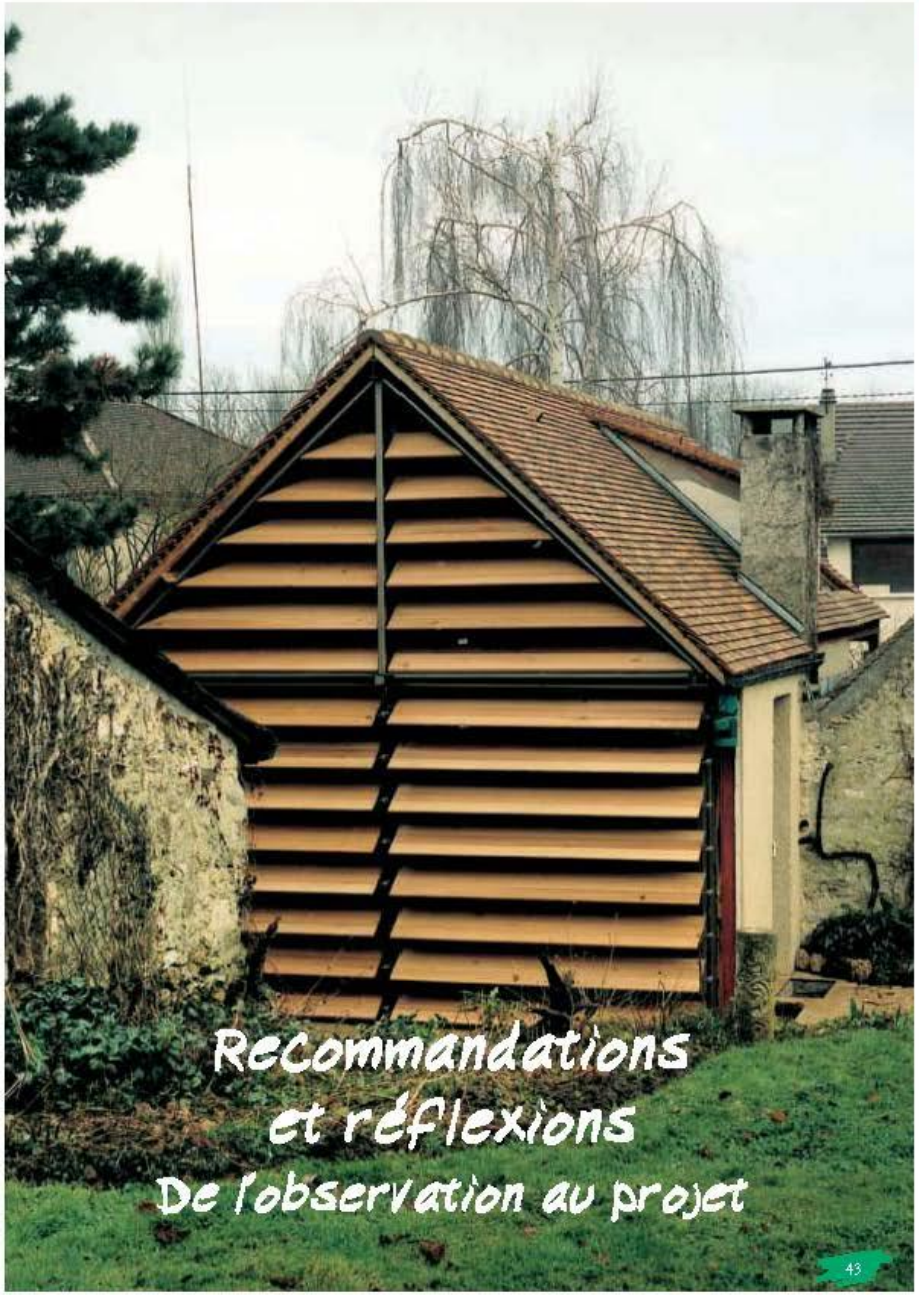
Tout projet de devanture et/ou d'enseigne doit faire l'objet d'une autorisation municipale.

Le dossier est composé du formulaire de Déclaration de Travaux et de toutes pièces destinées à faciliter la compréhension du projet : plan de situation et plan de masse, photographies de l'immeuble et de son environnement proche, plans, coupes et façades de l'état actuel, plans, coupes et façades du projet de devanture et/ou d'enseignes.

Détails à indiquer

- *pour la devanture : matériaux, couleurs et mode d'éclairage*
- *pour l' (les) enseigne(s) : emplacement sur la façade, dimensions, hauteur par rapport au trottoir, graphisme, couleurs, matériaux et mode d'éclairage.*

* voir lexique en page 63



Décrochements de volumes et jeux de niveaux intérieurs accompagnent la pente naturelle du terrain.

Tout projet nécessite une approche globale dans laquelle l'aménagement des espaces extérieurs, l'organisation de la maison et l'aspect du bâti sont intimement liés. Les conseils et les exemples qui suivent ne sont pas des recettes, mais des points de repère pour accompagner votre réflexion sur vos projets de constructions ou de restauration.

S'ADAPTER AU TERRAIN

Chaque terrain est différent et participe au paysage environnant.

- Identifiez les particularités de votre terrain : partie boisée ou arborée, zone humide, verger, forte pente, points de vue, présence de constructions mitoyennes...
- Intégrez ces caractéristiques dans votre projet : conservez par exemple les beaux arbres sur lesquels s'ouvriront largement les fenêtres du séjour, préservez cette petite mare qui vous a tant séduit au premier abord, adaptez la maison à la pente du terrain par des jeux de niveaux intérieurs, en évitant les levées de terre trop artificielles...

Vous respectez ainsi l'identité du lieu en personnalisant votre projet.

ATTRIBUER LES ESPACES EXTÉRIEURS

Comme pour l'intérieur de votre logement, définissez les usages souhaités des espaces extérieurs. Leur localisation et leur traitement (à dominante minérale ou végétale) dépendent de ces usages :

- espace d'accueil des visiteurs devant la maison,
- espace plus intime à l'arrière,
- cour (jeux, bricolage, stationnement),
- terrasse (coin repas),
- jardin arboré pour le repos,
- espace engazonné pour le jeu,
- potager...

La terrasse est ici un coin-repas protégé par la maison et l'annexe. ▼

Implanter les constructions en cohérence avec l'existant

Les constructions nouvelles s'inscrivent généralement dans un ensemble : hameau, rue, quartier présentant une organisation particulière du bâti. Implantez votre construction en respectant ces caractéristiques :

- à l'alignement dans un front bâti continu de bourg,
- avec un recul similaire à celui des constructions voisines...

Pour les extensions, recherchez des solutions simples : implantations parallèles ou perpendiculaires à la maison existante.

Localisez les bâtiments annexes de préférence en continuité avec la maison (accolés) ou en limite séparative (protection de l'intimité, dégagement des espaces extérieurs).

Évitez les implantations nouvelles maladroites générant des espaces extérieurs peu utilisables et empêchant des extensions futures.

▲ *Le volume de l'extension, simple, linéaire et bas, ne concurrence pas le volume ancien qu'il prolonge. La pierre de façade et la couleur de l'enduit contribuent à l'unité d'ensemble.*

Définir les volumes

Les constructions existantes dans la rue présentent généralement des caractéristiques communes : hauteur maximale au faîtage, pente de toits des bâtiments principaux, etc. Dans un quartier, dans un village ou un bourg ancien, ces caractéristiques peuvent être plus nombreuses.

Ainsi, dans un front bâti continu, vous respecterez également la hauteur moyenne à l'égout, le sens de faîtage, la grande simplicité du volume sur rue.

Pour les bâtiments secondaires (extensions et annexes), recherchez une volumétrie simple et adaptée qui puisse :

- se fondre dans une volumétrie générale traditionnelle,
- ou proposer une alternative plus innovante, sous réserve d'une conception bien étudiée.

◀ *L'extension s'inscrit simplement en continuité de la maison existante ; toiture et bardage bois s'harmonisent bien avec les tons de la construction ancienne.*
Architecte : Benoît Sigros.

Recommandations et réflexions

◀ *Semi-enterrée, la maison respecte la pente naturelle du terrain.*
Architecte : Christine Novali.

◀ *Ce portail contemporain en métal perforé s'intègre bien dans le mur ancien par sa hauteur, sa simplicité, sa semi-opacité et sa couleur.*
Architecte : Eva Samuel.

▲ *La clôture bois au dessin simple répond au contexte végétal.*

Un petit espace d'intimité et de repos trouve sa place entre maison et jardin.
Architecte : Nilita Vossaloff ▼

Traiter la clôture comme un élément de continuité

Visible en premier plan, la clôture est un élément important du paysage de la rue.

Choisissez une clôture :

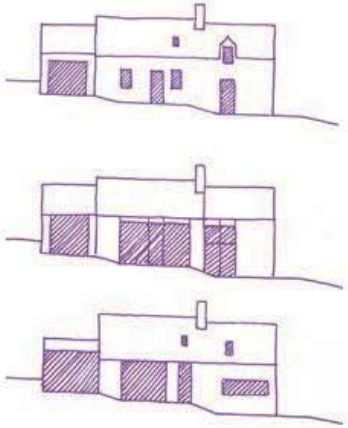
- à dominante minérale ou végétale intégrée au voisinage,
- opaque ou transparente pour préserver l'intimité ou permettre la vue.

Traitez les clôtures minérales sur rue en cohérence avec la maison et avec simplicité, en évitant la surabondance de détails, le mélange de matériaux...

Par contre, diversifiez les types de haies et jouez avec les végétaux en fonction du lieu, en évitant les haies "standardisées" (thuyas...).

Regroupez et intégrez avec soin les éléments techniques : compteur électrique, gaz, boîtes aux lettres, interphone.

De l'observation au projet



▲ Pour un même programme, on part, selon le contexte et dans des volumes similaires, s'orienter vers des compositions de façades traditionnelles ou plus contemporaines.

► Le volume très simple du séjour est ouvert plein cadre sur le jardin à l'arrière et la terrasse en bois en premier plan. Des transitions sont ménagées par le prolongement des matériaux du sol et par des parasols. Architecte : Eva Samuel ; photo : © Philippe Ruault

Composer la façade et établir les ouvertures

Dans une rue de village ou de bourg présentant un front bâti homogène, respectez les rythmes horizontaux et verticaux définis par le plan parcellaire, les fenêtres et les portes. Si vous intervenez sur une façade existante, identifiez sa composition générale :

◄ Les grandes parois vitrées mettent le bureau au cœur du jardin. Architecte : Eva Samuel ; photo : © Philippe Ruault

Recommandations et réflexions

◄ L'extension s'inspire du bâtiment principal : toiture, détails d'architecture.

Le garage est traité en abri ouvert, dans le prolongement du volume de la maison. Architecte : Nilita Moraloff ►

Des volumes bas, coiffés de grands toits simples débordants, sans lucarnes ni gouttières, caractérisent cette architecture en réponse au paysage de parc arboré. Architecte : Nilita Moraloff ►

rapport plein-vide, rythmes éventuels, etc., et définissez vos ouvertures en cohérence avec celle-ci.

- Concevez les ouvertures des façades en fonction de la destination des pièces d'habitation et de leur relation à l'espace extérieur (façade sur rue ou sur jardin, pièce principale, secondaire, lumière, ensoleillement, vue, intimité...).

▲ Un vitrage d'un seul tenant met en valeur les proportions des ouvertures et fait entrer la lumière intérieure et la vue. ►

Recommandations et réflexions

- Dessinez précisément l'ensemble de la façade, les proportions exactes des ouvertures, les détails du décor et les menuiseries, les descentes d'eaux pluviales, la pente du terrain même si l'intervention n'est que partielle. Pensez à étudier des variantes.

◄ La verrière aux profilés fins s'insère sans saillie et dans la géométrie du pan du toit, éclairant largement l'intérieur de la maison.

L'ouverture de l'ancienne porte de garage a été conservée mais transformée en une grande baie vitrée entre séjour et jardin, simplement recouverte par une menuiserie en croix. ►

De l'observation au projet

Choisir les matériaux

On peut choisir les matériaux pour leur qualité d'aspect (forme, texture, couleur), leur qualité technique (résistance, souplesse, isolation), ou leur qualité "écologique" (non polluant, faible consommateur d'énergie, recyclable).

Pour les constructions neuves, outre les matériaux habituels (parpaings et enduit hydraulique monocouche) votre choix peut porter sur :

- les matériaux traditionnels. On peut les utiliser dans leurs usages habituels ou de façon plus innovante : bois (traditionnellement charpente et menuiserie, mais aussi ossature porteuse, bardage*, clôture, sol extérieur..), pierres, briques, zinc en toiture...
- les matériaux plus récents. On peut utiliser par exemple : le béton en voile (mur), les panneaux de toiture en acier prélaqué ou en zinc prépatiné, la menuiserie en aluminium ou en acier laqué, etc.

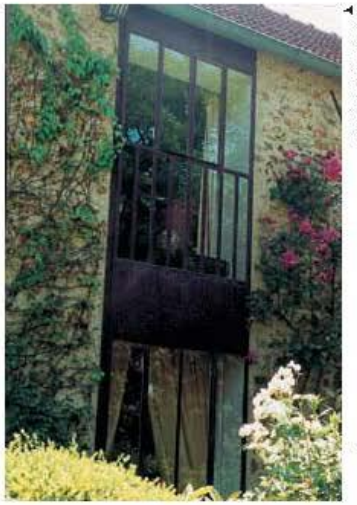
Un vaste choix vous est possible, mais tous les matériaux ne sont pas adaptés au contexte local (vérifiez aussi le règlement du POS ou du PLU, cf p. 56).

Soigner les détails

La qualité de réalisation d'un projet de construction suppose un travail approfondi qui s'étend de la vue d'ensemble jusqu'au détail et à la finition. Qu'il s'agisse de la restitution d'un décor de façade ancienne dans toute sa subtilité ou du dessin bien maîtrisé d'un profil de verrière contemporaine, chaque détail doit être étudié.

Le détail trouvera toute son importance dans la qualité globale du projet : qualité d'aspect de la construction mais aussi qualité technique en évitant divers problèmes.

Aspect naturel et chaleureux, le bois trouve partout sa place : rénovation, extension, architecture innovante. Architectes : Christine Novali et Noël Mérenier. ►



◄ L'acier se prête bien à la création d'ensembles vitrés qui peuvent être réalisés sur mesure par un artisan métallier : profilés fins, protection par métallisation, choix des couleurs.

L'entrée de cette maison est mise en valeur et protégée par sa position d'angle, un panneau de bardage et une marquise d'inspiration contemporaine. ►

* voir lexique en page 63

Restaurer avec soin

Une construction ancienne est fragile, entretenez-la régulièrement, en particulier aux endroits sensibles : toiture, gouttières, soubassements. Une restauration se fait dans le respect de la construction d'origine, par étape si nécessaire.

- Pensez à prendre des photos avant vos interventions.
- Faites appel à des professionnels qualifiés : architectes, entrepreneurs... (le bâti ancien nécessite un savoir faire particulier).
- Supprimez les parties inadaptées, par exemple un enduit au ciment qui piège l'humidité dans un mur maçonné.
- Conservez ou restituez les proportions, les matériaux, les coloris qui permettront de mettre en valeur la construction.
- Soignez particulièrement les détails et la finition.
- Évitez les restaurations sans nuances qui tendraient à gommer les particularités de votre maison : la courbure d'un toit ou d'un mur, la proportion d'une lucarne, la couleur d'une menuiserie, la patine d'un enduit, le décor d'une façade (bandeau, corniche, faux joints), etc.
- Restaurez l'enduit des façades et évitez de faire réapparaître la pierre, votre mur sera mieux protégé (il existe de très beaux enduits à la chaux).
- Conservez également l'enduit sur les linteaux.
- Peignez les menuiseries avec des peintures micro poreuses qui sont parfaitement adaptées et permettent un choix très large de teintes (évitez le PVC qui ne permet pas ce choix de couleur).

Pour les enduits et les couleurs, faites des essais sur de petites surfaces pour vérifier l'aspect désiré.

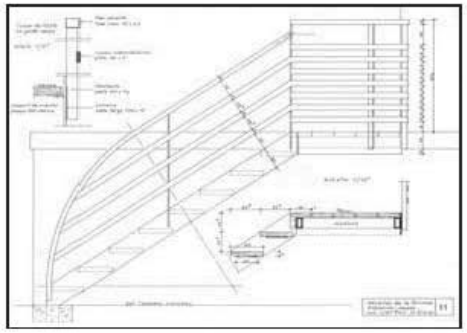
Sachez, si nécessaire, faire évoluer votre maison pour l'adapter à vos besoins. Un élément contemporain soigneusement étudié peut très bien s'intégrer.

Pensez qu'une corniche, un volet, un muret qui disparaissent, c'est une part du patrimoine de la Haute Vallée de Chevreuse qui est irrémédiablement perdu.

Cette restauration respecte la cohérence d'ensemble et le détail du bâti ancien : toiture, enduit, menuiseries, abords, couleurs..

Cet ancien bâtiment ouvert en prairie a judicieusement été utilisé pour accueillir sous son toit quelques logements locatifs neufs qui s'intègrent ainsi tout naturellement dans le hameau. Le mur de façade, en retrait, laisse apparaître la structure en bois. Architecte : Sylvain Semanet ; S.A. d'HLM Sagemar habitat.

Recommandations et réflexions



Un soin particulier est apporté à la conception et au dessin de l'escalier et du garde-corps ainsi qu'au choix des matériaux : bois, métal dont la galvanisation est laissée apparente.

Construire écologique

Intégrer la qualité environnementale à toutes les étapes de la vie du bâtiment s'avère aujourd'hui une recommandation bien fondée ! Plusieurs objectifs sont visés :

- l'éco-construction : relation harmonieuse du bâtiment avec les abords, chantier à faible nuisance, choix constructifs sains.
- l'éco-gestion de l'eau, de l'énergie, des déchets.
- le confort acoustique, visuel, olfactif, hygrométrique.
- la santé : qualité de l'air, de l'eau, conditions sanitaires.

Une véritable démarche volontaire se fait jour, de nouveaux réflexes sont à acquérir comme par exemple :

- conserver une mare ou un fossé dans le jardin,
- récupérer l'eau de pluie pour l'arrosage,
- utiliser des lampes à basse consommation,
- installer un récupérateur de chaleur dans la cheminée,
- mettre aux normes l'assainissement,
- prévoir une cloison qui isole du bruit,
- utiliser le bois dans la construction,
- concevoir les ouvertures en fonction de l'ensoleillement, etc.

La maison peut aussi servir de refuge à la faune : chouettes et chauves-souris, fouines, oiseaux, etc.

Pour vous guider, adressez-vous à l'association Haute Qualité Environnementale HQE (voir adresses utiles, page 67).

Le moindre détail, telle cette souche de cheminée en inox, doit être dessiné en cohérence avec l'architecture d'ensemble du bâtiment. Architecte : Nikita Korsakoff

Économies d'énergie et énergies renouvelables

Lutter contre l'effet de serre en réduisant les émissions de CO^2 est aujourd'hui une priorité. L'avenir de notre climat est entre les mains de chacun de nous.

La première approche consiste à maîtriser ses besoins énergétiques :

- orienter correctement le bâtiment et les ouvertures pour récupérer les apports solaires en hiver et se protéger des surchauffes en été ;
- isoler sa maison de façon optimum ;
- ventiler en maîtrisant les pertes de chaleur ;
- avoir une bonne régulation du chauffage : thermostats, sondes, horloges, etc.

Parallèlement aux économies d'énergie, l'utilisation d'énergies renouvelables doit être systématiquement envisagée, pour satisfaire la totalité de vos besoins ou en complément d'une énergie traditionnelle. Un vaste choix s'offre à vous avec des technologies qui sont parfaitement au point :

- le bois énergie ;
- le solaire thermique ou photovoltaïque ;
- l'hydroélectricité ;
- les pompes à chaleur, etc.

Pour votre projet, nous vous conseillons de recourir aux conseils de l'ARENE ou de l'ADEME (voir adresses utiles p. 67).

Recommandations et réflexions

▼ Dessin Benoît Sigros.

OSER INNOVER... AVEC TALENT

Les recommandations générales ci-dessus, à utiliser tel un fil conducteur, visent essentiellement à insérer les constructions neuves, les extensions et les aménagements du bâti ancien en harmonie avec l'environnement. Cet ouvrage n'est pas un mode d'emploi pour "copier l'ancien", mais pour le respecter. Il n'exclut absolument pas des solutions innovantes et contemporaines comme chaque époque a su en produire, et sans lesquelles nous n'aurions pas la richesse et la diversité patrimoniale d'aujourd'hui. Ce caractère innovant peut se traduire ponctuellement par le choix judicieux d'un matériau, d'une ouverture ou d'un volume nouvellement créés.

Un projet résolument "contemporain" dans son ensemble peut savoir parfaitement "dialoguer" avec son environnement. Là encore, le document que vous tenez entre les mains ne peut apporter de recettes. Ces interventions contemporaines nécessitent une grande subtilité de conception, avec le recours d'architectes compétents.

Les quelques exemples photographiques illustrant cette démarche pourront éveiller la curiosité et, peut-être, susciter l'envie.

La maison neuve s'insère dans la continuité de la rue. Sa façade réinterprète de façon contemporaine les lucarnes anciennes des maisons voisines.
Architecte : Jean Paul Porchon. ►

Les espaces de vie de la maison s'organisent dans le volume de l'ancienne grange, donnant, par des parois largement vitrées sur un patio intérieur, lieu de vie et de jeux pour les enfants...
Architecte : Richard Riff. ◄

On perçoit de cette maison la ligne horizontale du toit et une grande façade vitrée ouverte sur le paysage. ►

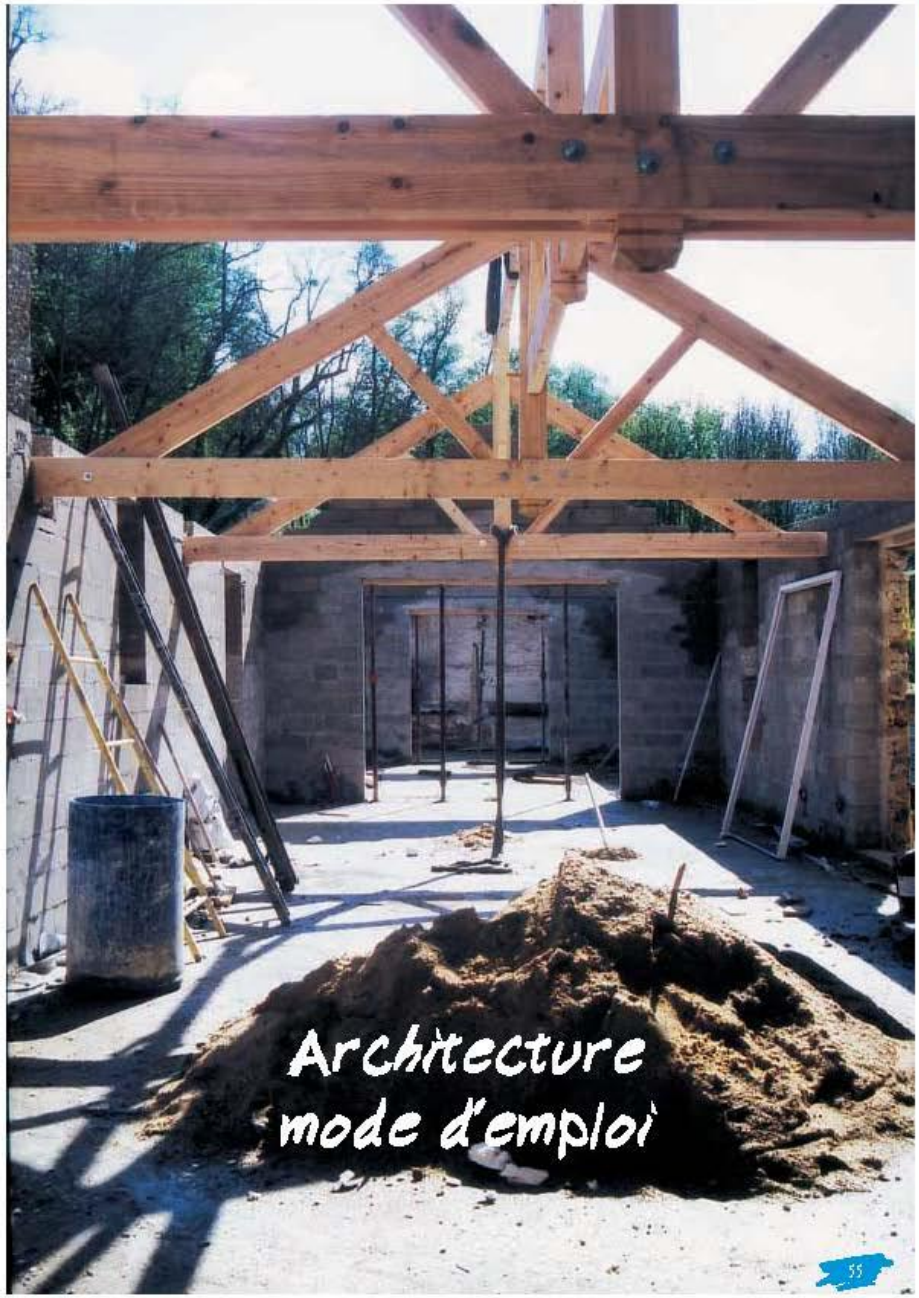
De l'observation au projet

▲ *Pour s'insérer dans un parc arboré, la maison reste basse, avec des volumes simples, des façades de bois dont la couleur se fond avec celle du toit, de simples baies vitrées aux menuiseries discrètes.*
Architecte : Nilita Vossaloff.

▲ *À l'origine, un petit pavillon sans grande qualité architecturale et sans relation avec le terrain. L'extension, grâce à de grandes baies vitrées et un espace terrasse-pergola qui prolonge le séjour, ouvre largement la maison sur le jardin et au-delà.*

▲ *Cette extension neuve accolée à une maison rurale allie volume traditionnel et expression résolument contemporaine : pignon entièrement vitré au sud, protégé par des parasoleil mobiles en bois, grand volume intérieur avec mezzanine, etc.*
Architecte : Fabrice Millet ; photo : © Mario Digiamonti ; entreprise Éric Puissant.

▲ *Cette maison-atelier située dans le parc naturel fut construite dans les années 1950. Elle met en application les principes du Mouvement Moderne qui rompait radicalement avec la tradition : relation au paysage et au sol, formes à l'extérieur, espace unitaire organique, mesures relatives au corps humain, structure en béton brut et couleurs primaires, etc.*
L'architecte de renom André Wogenscky a conçu là sa propre maison. Témoin majeur de l'architecture du XXe siècle, elle fut inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en 1997. ▼



Connaître les

Être en conformité avec le POS ou le PLU, consulter la DDE, recevoir un avis de l'ABF, des conseils auprès du PNR ou du CAUE... Dans ce dédale de sigles et de démarches, plus d'un candidat à la construction, à la restauration ou à l'agrandissement de sa maison se perdrait. Voici, en quelques pages, les étapes à retenir pour mener à bien votre projet.

Différentes contraintes peuvent s'appliquer à votre terrain ou à la construction que vous souhaitez modifier. Il peut s'agir de :

- contraintes techniques : par exemple la localisation et les types de réseaux nécessitant des installations spécifiques sur la parcelle,
- règles ou servitudes urbanistiques et architecturales, publiques ou privées.

Il faut en prendre connaissance très en amont du projet.

Les informations du notaire

Le futur propriétaire se renseignera auprès de son notaire sur d'éventuelles servitudes privées : droit de passage, servitudes de vues, de cour commune, clause de non-constructibilité... et sur les règles du cahier des charges de lotissement, s'il en existe.

La visite indispensable en mairie

Pour prendre connaissance des règles d'urbanisme qui s'appliquent à votre terrain, la visite en mairie est indispensable.

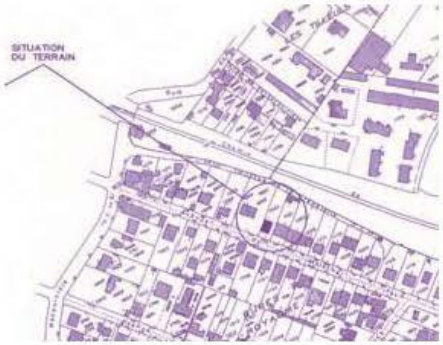
Le PLU, Plan local d'urbanisme (qui remplace le POS, Plan d'occupation des sols) est établi par les communes. Consultable en mairie, il vous indique le secteur dans lequel se situe votre terrain, et les règles qui y correspondent : implantation, hauteur, aspect... Le PLU ou le POS mentionne également les servitudes d'utilité publique à prendre en compte : site classé ou inscrit, abord de monument historique, protection d'un captage d'eau potable, etc. Document d'urbanisme communal incontournable, il vous permet de savoir ce qu'il est possible de faire ou non sur votre terrain. Pensez à retirer en mairie un extrait du règlement du PLU (ou du POS) concernant votre terrain. Le PLU est également consultable à la Direction départementale de l'équipement (DDE 78) ou à la Préfecture.

Vous pouvez également demander à

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE UNE MAISON INDIVIDUELLE

contraintes

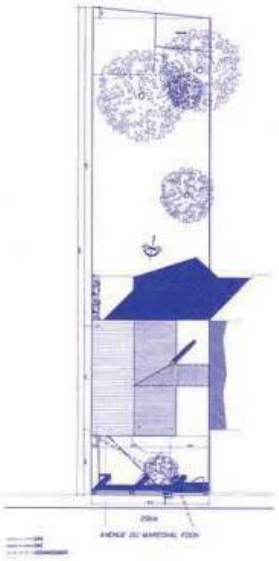
La mairie vous informe et vous conseille.



votre mairie un certificat d'urbanisme qui vous confirmera les règles et contraintes applicables à votre propriété (formulaire spécifique). Ce certificat a une durée de validité d'un an.

Les formulaires à remplir

Profitez de votre passage en mairie pour retirer les formulaires des autorisations correspondant à votre projet. En effet, qu'il s'agisse d'un bâtiment neuf, d'un agrandissement, d'une modification de façade, de la création d'un niveau supplémentaire, de l'installation de clôtures... pour chaque projet, une autorisation doit être demandée.
Si après examen des différents documents, vous ne savez toujours pas ce qu'il vous est possible de faire sur votre terrain, si vous avez quelques difficultés à interpréter les règles et servitudes, rassurez-vous. Toute cette mécanique est assez complexe. Aussi, n'hésitez pas à questionner le personnel de la mairie, l'adjoint à l'urbanisme ou le maire lui-même. Si nécessaire, adressez-vous à l'instructeur de la Direction départementale de l'équipement (DDE), responsable de votre secteur (voir ci-après la DDE page 61).



EN QUELQUES MOTS...

Le permis de démolir

Il s'impose pour toute démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à l'exception de quelques cas. Renseignez-vous auprès de votre mairie.

Le permis de construire

L'obtention d'un permis de construire est obligatoire pour :
- *toute construction à usage d'habitation ou non - et même sans fondations -,*
- *les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.*

Un permis de construire est signé par le Maire de la commune concernée. Il est valable deux ans.

la déclaration de travaux exemptés de permis de construire
Déclaration de clôture

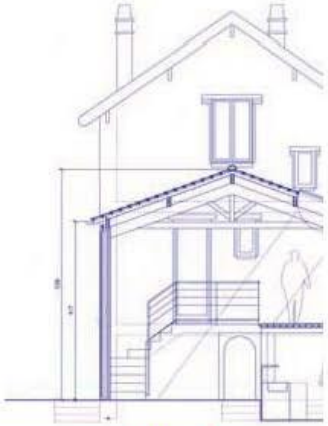
Des constructions ou travaux de faible importance peuvent être exemptés du permis de construire mais sont néanmoins soumis au régime de la déclaration préalable :
- *modification de l'aspect extérieur d'une construction existante,*
- *construction créant une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 mètres carrés sur un terrain supportant déjà un bâtiment,*
- *clôture.*

Le permis de construire modificatif

Peut être demandé pour des modifications mineures concernant un permis en cours d'instruction ou de validité.

Connaître les contraintes

Concevoir



Vous connaissez dorénavant les règles du jeu. Vous savez ce qu'il est possible de faire et ce qui ne l'est pas. Dans tous les cas, ne vous précipitez pas. Prenez votre temps, réfléchissez, observez.

Analyser ses besoins

Laissez mûrir vos idées. Posez-vous quelques questions essentielles :
- Quel est mon mode de vie et comment va-t-il évoluer ?
- Quel espace je souhaite habiter ?
- Quelles sont mes priorités ?
- Dois-je construire en plusieurs phases ?

"J'ai besoin d'un grand espace de vie commune, ensoleillé et lié au jardin, d'un espace réservé aux enfants, d'un coin où je puisse bricoler tranquillement, d'un endroit où installer mon ordinateur, d'une pièce supplémentaire qui puisse servir de chambre et de bureau, etc."
Pensez qu'il peut y avoir plusieurs solutions à comparer, même sur un programme simple. La meilleure solution n'est pas toujours celle qui vient en premier lieu à l'esprit. Pensez aussi à l'évolution possible des lieux dans le temps, par exemple avec l'évolution de la famille.

Observer avant d'agir

Avant d'utiliser la calculette et le crayon, observez simplement l'environnement de votre projet. Vous regarderez :
Le contexte d'ensemble dans lequel se situe votre terrain : le contexte géographique, paysager et bâti, par exemple un coteau pentu, une rue de village ou de bourg, un lotissement.
Le terrain : la forme et la dimension de la propriété, le repérage des arbres existants, la présence d'un verger ou d'un potager, l'aspect des clôtures mitoyennes, etc.
Les bâtiments existants : l'implantation et le volume, la composition des façades, les détails architecturaux, les matériaux, la valeur patrimoniale, etc.

Un rendez-vous avec les architectes du Parc ou du CAUE

Muni de vos premiers papiers et la tête pleine d'idées, prenez un rendez-vous au Parc naturel régional (PNR) ou au Conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE 78) pour bénéficier des conseils gratuits d'un architecte. Celui-ci vous aidera à mieux définir votre projet, mieux l'intégrer dans l'environnement, envisager de nouvelles solutions. Ce conseil vous sera d'autant plus profitable qu'il sera fait très en amont de votre projet. Il ne se substitue pas à la maîtrise d'œuvre (dossier de permis, mise au point du projet et suivi de chantier) mais intervient avant celle-ci.
La démarche est simple : un coup de fil, un rendez-vous et une multitude de conseils de spécialistes avisés.

Le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse (voir adresses utiles)

L'équipe technique du Parc intègre un atelier d'architecture, d'urbanisme et du paysage. Un architecte de l'atelier est à votre disposition pour vous conseiller. Il est disponible sur rendez-vous, et vous recevra ou se déplacera sur le lieu de votre projet.

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement des Yvelines CAUE 78 (voir adresse utiles)

Organisme de conseil à vocation publique intervenant sur l'ensemble du département, le CAUE compte parmi ses missions le conseil aux particuliers.

Les architectes et paysagistes reçoivent sur rendez-vous au siège du CAUE à Versailles ou en mairie pour certaines communes avec lesquelles un accord de conseil en commune est conclu.

Le recours à un architecte

L'élaboration d'un projet architectural est une affaire de longue haleine qu'il est risqué d'improviser ou de suivre superficiellement : c'est un métier. Il est donc vivement conseillé de faire appel à un architecte, véritable chef d'orchestre du projet. Vous le choisirez au vu de ses références, du montant estimé de ses honoraires et du sentiment de confiance qui s'établit entre vous et lui.
Dans un premier temps, sa mission consiste à vous aider à :
- définir vos besoins,
- faire un relevé,
- établir un diagnostic.

Ensuite, en tenant compte des contraintes, il traduit les idées avec des esquisses qui sont proposées et discutées jusqu'à l'établissement du projet de votre maison. C'est la véritable phase de création architecturale qui

L'architecte conseiller vous écoute, tente de répondre à vos questions, et suggère des solutions.

Demander les

Les paysages naturels et bâtis du Parc font souvent l'objet de mesures de protection au titre des sites ou monuments. Appréhendons ces mesures non comme des contraintes, mais comme une occasion d'être créateur de qualité architecturale.

La Direction départementale de l'agriculture et de la forêt des Yvelines – DDAF 78

La DDAF met en œuvre au niveau du département les politiques de l'État concernant l'agriculture et l'élevage, l'eau, la forêt et l'aménagement rural. Vous pouvez notamment contacter la DDAF pour les questions relatives aux boisements et aux défrichements.

Après avoir étudié avec la plus grande attention les règles d'urbanisme, défini votre projet avec votre architecte, sollicité, lorsque cela était possible, des financements, il ne vous reste plus qu'à soumettre votre projet à la mairie.

Lors de votre premier passage en mairie, vous aviez retiré les formulaires correspondant à votre projet. Constituez alors soigneusement votre dossier de demande d'autorisation. N'oubliez pas les pièces à joindre citées dans les formulaires :

- notice explicative du projet,
- plans,
- photos...

Et, enfin, déposez-le en mairie dans le nombre d'exemplaire qui vous est demandé. Celle-ci engage alors l'instruction de votre demande en vérifiant la conformité de votre projet avec les règles d'urbanisme et les servitudes publiques. Les mairies peuvent bénéficier dans cette démarche de l'appui de la Direction départementale de l'équipement (DDE) et de l'Architecte des bâtiments de France (ABF). Votre dossier est ensuite signé par le maire qui vous informe de sa décision, parfois assujettie de prescriptions. Dès réception de cette autorisation, procédez à l'affichage sur le lieu du chantier et pour toute la durée des travaux.

Le recours des tiers court pendant une durée de deux mois après le début de l'affichage.

Sites inscrits et sites classés

L'essentiel du territoire du Parc est concerné par une protection au titre des sites. Un projet situé dans un site inscrit fait l'objet d'une consultation de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) qui doit alors émettre un avis. Un projet situé dans un site classé est étudié par la Commission départementale des sites et autorisé par le ministre de la culture, à l'exception de certains travaux mineurs qui peuvent être autorisés par le préfet sur avis de l'Architecte des bâtiments de France.

Dans un site classé, votre dossier de permis de construire doit être particulièrement bien étudié et présenté. Dans ce cas, le concours d'un architecte est vivement conseillé.

Le Service départemental de l'architecture et du patrimoine des Yvelines – SDAP 78 (voir adresses utiles)

Le SDAP met en œuvre au niveau du département les politiques ministérielles en matière de protection des sites, des abords de monuments historiques, de secteurs sauvegardés, de Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). Il intervient en amont dans la mise en place des mesures de protection, l'élaboration des documents d'urbanisme et vérifie la conformité des projets particuliers aux dispositions d'intérêt général prônées par les mesures de protection.

Les architectes affectés à ce service ont reçu une formation approfondie spécifique dans le domaine du patrimoine bâti ancien qui leur confère le titre ***d'Architecte des bâtiments de France – ABF.***

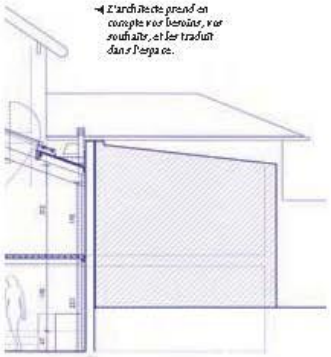
L'avis de l'ABF est obligatoire pour toute demande d'autorisation de travaux dans les espaces protégés (ceux-ci couvrent l'essentiel du territoire du Parc naturel).

Il a également un rôle de conseil et il est possible de lui soumettre par courrier votre projet avant de déposer votre demande d'autorisation en mairie.

Les abords d'un monument inscrit ou classé

Le classement ou l'inscription d'un immeuble au titre des monuments historiques entraîne automatiquement une servitude de protection de ses abords dans un périmètre délimité autour du monument et dans son champ de visibilité (c'est-à-dire visible depuis le monument ou en même temps que lui). Tous les travaux concernés par cette

sa maison



L'architecte prend en compte vos besoins, vos souhaits, et les traduit dans l'espace.

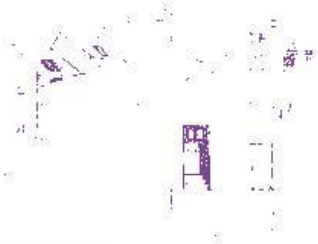
est accompagnée d'une estimation financière globale. Ce projet sert de base aux autorisations administratives. Puis le projet détaillé est élaboré avec des plans et un descriptif précis des travaux nécessaires à sa réalisation.

C'est sur cette base que les entreprises sont contactées pour établir leurs devis qui sont vérifiés par l'architecte.

Le chantier peut commencer. Son déroulement est organisé par l'architecte qui va dès lors suivre régulièrement l'avancée technique et économique des travaux.

La réception clôt le chantier.

L'architecte a également pour rôle d'assister ou de représenter son client dans toutes les démarches administratives ou techniques nécessaires tout au long du projet de construction.



Le recours à un architecte est rendu obligatoire pour tout projet dont la surface hors œuvre nette est supérieure à 170 m². Pour une extension, les parties existantes sont comptabilisées dans ce calcul. Ce seuil est susceptible de diminuer dans le cadre d'une évolution de la réglementation. Pour concevoir vos aménagements extérieurs, vous pouvez faire appel à un paysagiste.*

Préciser son budget

Définissez votre budget sur la base de l'estimation de l'architecte (au stade de l'esquisse). Veillez à penser globalement le coût d'un projet en intégrant toutes les interventions :

- travaux de la maison,
- travaux annexes (branchements, clôtures, aménagements extérieurs),
- honoraires de l'architecte, du géomètre, de l'ingénieur,
- assurance dommage ouvrage,
- taxes relatives aux travaux (TLE),
- incidences sur les impôts locaux,
- actualisation des prix le cas échéant.

Il est prudent de prévoir une réserve financière d'environ 5 % du coût total des travaux pour les aléas et travaux supplémentaires en cours de chantier (10 % en réhabilitation*).

Il y a toujours des ajustements à faire entre le budget et le projet : ce dernier peut être modifié en surface, volume, nature des matériaux, échelonnement des travaux en différant par exemple l'aménagement d'un comble, la plantation du jardin, la clôture...

Enfin, il est nécessaire de préciser que la qualité architecturale n'est pas nécessairement "plus chère".

Effectuer un relevé

Le relevé est une prise de mesures et une mise en forme dessinée du terrain et des bâtiments à une échelle donnée. Il constitue souvent une étape nécessaire pour dessiner son projet de manière réaliste.

Le géomètre implante des bornes et formalise sur un plan les caractéristiques d'une propriété : dimensions, niveaux, surfaces, etc.

Pour faire le relevé d'une construction, faites appel à un architecte.

La recherche de financement

Avec l'Association pour la protection, l'amélioration, la conservation et la transformation de l'habitat dans les Yvelines PACT-ARIM 78 (voir adresses utiles)

Le Pact-Arim des Yvelines peut étudier avec vous, le plus souvent gracieusement, le meilleur plan de financement possible pour vos travaux (de rénovation uniquement*). Il pourra vous informer des modes de financement possibles.*

Établir un diagnostic sur un terrain ou sur un bâtiment existant

Le diagnostic apporte des éléments de connaissance technique.

Le sondage de sol analyse la nature du sol et la présence éventuelle d'eau. Il permet de déterminer le type de fondation adapté à un projet et les contraintes à respecter (par exemple la possibilité ou non de créer un sous-sol). Les sondages sont réalisés par des bureaux d'études de sol.

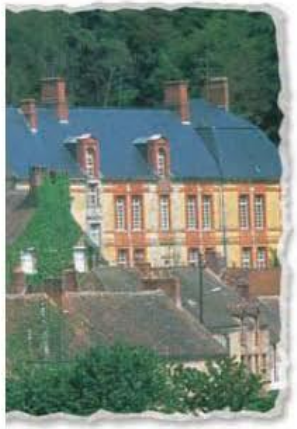
Le diagnostic d'un bâtiment est réalisé par un architecte, par une entreprise du corps d'état concerné ou par un bureau d'étude spécialisé. Il permet de vérifier la qualité des ouvrages et éventuellement de déterminer la nature et la cause de certaines dégradations :

- conformité de la collecte des eaux pluviales et du réseau d'assainissement (eaux usées et w.c.),
- humidité dans les maçonneries,
- insectes ou champignons dans les charpentes,
- composition d'un mortier ou d'un enduit,
- nature d'un mur ou d'un plancher,
- présence de plomb ou d'amiante, etc.

Dans le cas de travaux concernant le bâti ancien, nous vous recommandons vivement de faire appel à des architectes, ingénieurs ou entrepreneurs qui ont des compétences spécifiques dans ce domaine.

* voir lexique en page 63

autorisations administratives



La Direction départementale de l'équipement des Yvelines DDE 78 (voir adresses utiles)

Les subdivisions de la DDE peuvent vous renseigner sur l'interprétation des documents d'urbanisme. Elles instruisent le plus souvent les dossiers (certificats d'urbanisme, déclarations, permis) pour le compte des communes du Parc naturel. Contactez-les toujours par téléphone avant de vous déplacer. ***La répartition des communes concernées par les subdivisions de la DDE est la suivante :***

Subdivision territoriale de Saint-Quentin-en-Yvelines

Cernay-la-Ville, Chevreuse, Choisel, Dampierre-en-Yvelines, Lévis-Saint-Nom, Magny-les-Hameaux, Le Mesnil-Saint-Denis, Milon-la-Chapelle, Saint-Forget, Saint-Lambert-des-Bois, Saint-Rémy-lès-Chevreuse, Senlisse.

Subdivision territoriale de Rambouillet

Auffargis, Bullion, La-Celle-les-Bordes, Clairefontaine-en-Yvelines, Longvilliers, Rochefort-en-Yvelines, Vieille-Eglise-en-Yvelines, Boinvelles.

Subdivision territoriale de Versailles

Châteaufort

Des plans bien dessinés permettent d'avoir des différentes étapes du projet avec confiance et favorisent une bonne exécution.
Dessin : Benoît Sigros. ▼

servitude doivent recueillir l'accord de l'Architecte des bâtiments de France.

La zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ZPPAUP

Une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager peut remplacer la servitude de protection des abords évoquée ci-dessus. Elle est élaborée à l'initiative de la commune avec l'assistance de l'Architecte des bâtiments de France. Elle comprend un plan de délimitation et un règlement définis à partir d'une étude fine réalisée sur le terrain. L'Architecte des bâtiments de France vérifie la conformité des projets avec les dispositions de la ZPPAUP.

Subventions à l'amélioration de l'habitat

Ces subventions attribuées par l'Etat concernent :
- *les propriétaires bailleurs privés et dans certains cas les locataires,*
- *les logements situés dans des immeubles achevés depuis plus de 15 ans,*
- *des travaux qui doivent correspondre à une nomenclature précise, ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre et les coûts techniques liés à ces travaux. Ces subventions ont un plafond variable selon la surface du logement, sa localisation et les revenus du demandeur.*

Renseignements et obtention d'un guide des conditions d'attribution de ces subventions auprès du service ANAH de la DDE : délégation de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitation (voir adresses utiles).

Autorisations administratives

Architecture mode d'emploi

Réaliser son projet

Consulter les entreprises

Votre autorisation en poche, il est nécessaire de préciser le projet dans ses moindres détails. Votre architecte se charge de réaliser des plans et un descriptif des travaux à réaliser. Plus ces documents sont précis, plus justes seront les réponses des entreprises et moins il y aura de mauvaises surprises sur le chantier.
L'architecte demande alors un devis détaillé à une, deux ou trois entreprises par corps de métier. Il se charge aussi de vérifier l'identité de l'entreprise, ses garanties financières et en matière d'assurances, et s'informe de la qualité de ses réalisations antérieures (exécution, délais, prix). En fonction de toutes ces informations, l'architecte est à même de vous aider à faire le meilleur choix des entreprises ou artisans qui vont réaliser les travaux.
Si le terrain n'est pas viabilisé ou équipé, il faut vous adresser aux différents concessionnaires concernés pour l'électricité, le gaz, le téléphone, l'eau, l'assainissement, etc.

Façades et coupes sont indispensables des plans de niveaux pour bien définir le projet.
Dessins : Benoît Sigros. ▶

La réalisation !

Si les étapes précédentes ont été bien préparées, vous pouvez maintenant aborder le chantier. Restez alors constamment vigilant afin de vérifier si ce qui est réalisé correspond bien aux dessins et aux devis.
Un rendez-vous hebdomadaire sur le chantier avec l'architecte, les entreprises ou les artisans, sera nécessaire pour constater la qualité et l'avancement des travaux réalisés. Une visite pratiquement quotidienne vous permettra d'éviter les mauvaises surprises : tout chantier nécessite des mises au point de dernière minute, en particulier dans le domaine de la réhabilitation, soyez présent. En fin de chantier, procédez à une réception officielle qui clôt le travail des entreprises et vous permet d'entrer dans vos murs. La mairie pourra faire un petit tour sur place pour vérifier la conformité de votre projet au regard de l'autorisation accordée.

Lexique

(source : Dicoitat, dictionnaire général du bâtiment)

- **ANCRE :** Elément de fer forgé fixé au bout d'un tirant* pour empêcher l'écartement des murs.
- **APPAREILLAGE (ou appareillé) :** Action ou manière de disposer les pierres ou les briques qui composent une maçonnerie. Ensemble des faux joints qui découpent en panneaux la surface de parement d'un enduit.
- **ARASE :** Face supérieure dressée ou nivelée d'un mur, d'une fondation.
- **ARÊTIER :** Ligne saillante rampante formée par l'intersection de deux versants d'une toiture.
- **BAHUT :** Mur bas qui porte notamment une grille de clôture. Souvent, le bahut désigne seulement l'assise supérieure d'un muret ou d'un parapet dont le haut a un profil bombé.
- **BANDEAU :** Bande horizontale saillante, unie ou moulurée, réalisée sur la façade d'un bâtiment.
- **BANDE-PLATE :** Elément de décor qui souligne la composition de la façade.
- **BANNE :** Toile tendue au-dessus d'une devanture.
- **BARDAGE :** Habillage d'une paroi verticale généralement en planches de bois, en tuiles ou en métal.
- **BARRE** (de volet) : Pièce de bois horizontale, assemblée sur des planches verticales pour les conforter.
- **BÂTIERE** (toiten) : Toit à deux versants et à pignon recouvert.
- **BEURRÉ** (joint) : Joint plein et incertain recouvrant largement les moellons* d'une maçonnerie.
- **CALIBRE** : Outil profilé selon la forme des moulures et servant à les réaliser.
- **CAPUCINE** (lucarne à la) : Lucarne à trois versants de toiture.
- **CHAÎNAGE :** Assemblage linéaire de pièces de bois, pierres, tiges métalliques ou béton armé, noyé dans un mur pour le rigidifier.
- **CHAÎNES D'ANGLES :** Ouvrage de chaînage vertical situé à un angle.
- **CHANFREIN :** Plat obtenu en abattant l'arête d'une pierre ou d'une pièce de bois.

- **CHANLATTE :** Latte de bois refendue en biseau, de section trapézoïdale : fixée sur le pied des chevrons d'une charpente, elle reçoit le premier rang de tuiles ou d'ardoises qui forme l'égout du toit.
- **CHAPERON :** Partie supérieure d'un mur favorisant l'écoulement des eaux de pluie.
- **CHASSIS :** Cadre d'un ouvrage menuisé fixe ou mobile.
- **CHATIÈRE :** petite ouverture de ventilation d'un comble.
- **CHAUX :** Liant* obtenu par calcination du calcaire.
- **CHENEAU :** Canal longitudinal non débordant situé en bas d'un versant de toiture pour évacuer les eaux.
- **CHEVRON :** Pièce rampante d'une charpente servant de support à la couverture.
- **CONSOLE :** Support d'un ouvrage de forme triangulaire.
- **CORBEAU :** Support de petite dimension encastré dans un mur et formant saillie pour porter un ouvrage.
- **CORDON :** Moulure plate et étroite évoquant, sur une façade, le niveau du plancher.
- **CORNICHE :** Moulure en saillie qui couronne et protège une façade.
- **COURONNEMENT :** Toute partie qui termine le haut d'un ouvrage.
- **COYAU :** Pièce de bois en sifflet rapportée sur la partie inférieure d'un chevron, pour le prolonger ou donner à la partie inférieure d'un pan de toiture une moindre inclinaison.
- **CRÊTE :** Ornement découpé ou ajouré rapporté sur un faîtage. Garnissage en mortier formant bourrelet entre des tuiles faîtières sans emboîtement, posées sur embarrure.
- **CROUPE :** Versant de toiture de forme triangulaire réunissant les versants principaux dits "longs pans".
- **DÉGRADER :** Abattre tout ou partie d'un enduit, ou dégarnir des joints entre les pierres ou des carreaux avant de les rejointoyer*.
- **DÉVERS :** Léger relevé de toiture pratiqué au bord d'une rive pour mieux renvoyer l'eau vers le milieu du toit.
- **DOUBLIS :** Désigne le doublement du premier rang d'ardoises ou de tuiles plates formant l'égout.
- **DOUCINE :** Moulure ondoyante à deux courbures, convexe en haut, concave en bas.
- **DRAINAGE :** Dispositif de collecte et d'évacuation des eaux usées.
- **ÉCHARPE :** Pièce oblique composant l'ossature d'un ouvrage en bois (volet, porte...).

- **ÉGOUT** (d'un toit) : Partie basse d'un versant de toiture.
- **EMBARRURE :** Mortier de calfeutrage des tuiles de couverture et tuiles faîtières, et de jointoiement entre elles.
- **ENGAGÉE** (lucarne) : A l'aplomb de la façade, interrompant l'égout du toit.
- **ÉPI** (de faîtage) : Ornement placé aux extrémités du faîtage.
- **FAÎTAGE :** Partie la plus élevée de la toiture.
- **FAÎTIÈRE :** Tuile courbe recouvrant le faîte du toit.
- **FESTONNÉ :** Bordé d'ornements saillants découpés en forme de guirlande.
- **FRONTON** (de lucarne) : Pignon encadré d'une moulure et d'une corniche.
- **GOUTTEREAU** (ou long pan) : Mur situé au-dessous de l'égout (par opposition au mur pignon).
- **GRATTÉ :** Aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une taloche à pointe ou d'une tranche de truelle.
- **GRÈS :** Roche sédimentaire composée de grains de silice agglomérés par cémentation naturelle. Dans la région de la Haute Vallée de Chevreuse, il s'agit du grès siliceux de Fontainebleau.
- **HARPÉ :** Eléments maçonnés disposés en alternance.
- **HORS-ŒUVRE :** Qualifie tout élément de construction formant saillie sur l'alignement de la façade d'un bâtiment.
- **HOURDER :** Maçonner des éléments, hourder un mur.
- **HUREPOIX :** Ancien pays de l'Ile-de-France qui correspond approximativement aux bassins de l'Yvette, de l'Orge et de la Juine. Dourdan en était la ville principale.
- **HYDROFUGE :** Qui favorise l'imperméabilité.
- **IMPOSTE :** Partie généralement vitrée située au-dessus d'une porte.
- **JAMBAGE :** Montant vertical d'une baie.
- **JOINTOYER :** Garnir les joints d'un ouvrage.

- **JOUÉE :** Côté de lucarne.
- **JOUR :** Petite ouverture pratiquée dans un mur ou un volet.
- **LAMBREQUIN :** Bandeaux d'ornement en bois ou en tôle ajourée, que l'on disposait devant les chéneaux, marquises, enrouleurs de jalousies, etc. pour les masquer à la vue.
- **LARMIER :** Profil de la partie inférieur d'une corniche facilitant l'égouttement des eaux de pluie.
- **LIANT :** Mélange de plâtre, de chaux ou de ciment permettant de lier entre eux des agrégats après hydratation.
- **LINTEAU :** Traverse fermant la partie supérieure d'une baie et reposant sur ses deux côtés.
- **LITEAU :** Lattes étroites de section carrée ou rectangulaire qui servent surtout à accrocher les tuiles et les ardoises. Ils sont cloués en lattis horizontal sur les chevrons.
- **MÂCHEFER :** Scories de forges et résidus non brûlés de la combustion des charbons.
- **MANSART :** Comble à la Mansart, du nom de l'architecte François Mansart qui donna son essor à ce type de comble dont chaque versant est formé de deux pans de pente très différente, le terrasson et le brisis.
- **MARQUISE :** Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, etc. pour servir d'abri contre la pluie.
- **MENEAU :** Montant vertical fixe qui divise une baie en plusieurs parties.
- **MEULIÈRE :** Pierre dure, caverneuse, légère et inaltérable, à base de silex ou de silicate de chaux, sans calcaire.
- **MODÉNATURE :** Proportion et disposition des moulures et membres d'architecture caractérisant une façade. L'étude des modénatures permet de différencier les styles et, souvent, de dater la construction des bâtiments.
- **MOELLON :** Pierre de construction maniable en raison de son poids et de sa forme.
- **MORTIER :** Mélange obtenu à l'aide d'un liant, d'un agrégat avec adjonction d'eau pour maçonner.
- **MOQUET :** Pièce coudée d'une couverture garnissant les angles.
- **NOUE** (de toiture) : Arête rentrante formée par la rencontre des versants de deux toits.
- **NU :** Plan de référence correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage.
- **OCULUS :** (ou œil-de-bœuf) : Fenêtre ronde ou ovale de petite dimension.
- **ORDONNANCEMENT :** Composition architecturale rythmée.

- **OBIEL :** Logette ou avant-corps garni de baies formant saillie sur le nu d'une façade (bow-window).
- **OUTEAU :** Petite lucarne de ventilation d'un comble de forme souvent triangulaire. Les outeaux ne font pas partie du patrimoine vernaculaire de la Haute Vallée de Chevreuse.
- **PAN DE BOIS** (construction en) : Construction avec ossature en bois et remplissage en matériau léger.
- **PAN DE COMBLE :** Versant plan d'un comble.
- **PANNE :** Pièce horizontale d'une charpente servant de support aux chevrons.

- **PARCELLE :** Terrain constituant une unité de propriété numérotée et répertoriée au cadastre.
- **PAREMENT :** Partie visible d'un ouvrage.
- **PENTURE :** Longue ferrure avec gond fixé en applique qui permet la rotation des ouvrants d'une menuiserie lourde.
- **PIÉDROIT :** Montant sur lequel repose le couvrement de la baie.
- **PIERRE VUE :** Se dit d'un enduit exécuté à fleur de parement.
- **PILASTRE :** Élément d'architecture présentant l'aspect d'un pilier engagé partiellement saillant sur une façade.
- **POTENCE :** Ouvrage en forme d'équerre, en bois ou en métal.
- **PUREAU :** Partie d'un matériau de couverture (ardoise, tuile) qui reste apparente, n'étant pas recouverte par les éléments du rang supérieur.
- **P.V.C. :** Chlorure de polyvinyle.
- **RAMPANT :** Pente d'un toit, bordure d'un pignon.
- **RÉFECTION :** Travail de remise en état et de réparations d'un ouvrage qui ne remplit plus ses fonctions, suite à une dégradation ou à des malfaçons ; le résultat d'une réfection est en principe analogue à ce qui existait ou aurait dû exister.
- **RÉHABILITATION :** Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment avec les normes en vigueur.
- **REJOINTOIEMENT (ou rejointoyé) :** Regarnissage au mortier des joints d'une maçonnerie.
- **RÉNOVATION :** Remise à neuf, restitution d'un aspect neuf. Travail consistant à remettre dans un état analogue à l'état d'origine un bâtiment ou un ouvrage dégradé par le temps, les intempéries, l'usure, etc.
- **RESTAURATION :** Reconstitution à l'identique d'un ouvrage ancien présentant un intérêt artistique ou historique.
- **RIVE :** Bord latéral d'une toiture.
- **ROCAILLE (ou rocaillage)** : Maçonnerie d'aspect rustique à caractère décoratif, dont le revêtement est réalisé essentiellement à base de fragments de meulière. La rocaille est particulièrement développée sur le territoire du Parc naturel.
- **RUELLÉE :** Solin de mortier qui termine la rive d'un pan de toiture.
- **SABLON :** Sable de carrière de granulométrie très fine dit "sable à lapin".
- **SURCROÎT** : Étage de comble dont le plancher est situé sous le niveau d'arase d'un mur goutteau* ; hauteur de ce mur au-dessus du plancher.
- **SURFACE HORS-ŒUVRE BRUTE – SHOB :** Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs, prenant en compte leur épaisseur, sauf lorsqu'ils excèdent 0,40 m de largeur, ainsi que tous les prolongements extérieurs des bâtiments que sont les balcons, les loggias, les coursives, etc.
- **SURFACE HORS-ŒUVRE NETTE – SHON :** C'est la SHOB de laquelle on déduit certaines superficies dont les combles et sous-sol non aménageables, les constructions non closes, les aires de stationnement, les bâtiments agricoles, une partie des surfaces affectées à l'habitation (5 % à déduire pour l'encombrement des surfaces utiles liées à l'isolation phonique et thermique du bâtiment).
- **SOLIN :** Ouvrage longiforme de garnissage ou de calfeutrement en mortier ou en plâtre.
- **SOLIVE :** Longue pièce de bois ou de métal formant l'ossature d'un plancher.
- **SOUBASSEMENT :** Partie inférieure d'une construction.
- **TALOCHÉ :** Aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une planche de bois.
- **TALON :** Moulure ondoyante à deux courbures, concave en haut, convexe en bas. Ergot en sous-face des tuiles, permettant leur accrochage sur les liteaux.
- **TIRANT :** Tige métallique destinée à contenir les efforts des tractions occasionnées par la poussée des murs.
- **TRAVÉE :** Espace entre deux poutres ou deux murs rempli par un certain nombre de solives*.
- **TRAVERSE :** Partie horizontale d'un cadre reliant les montants d'une menuiserie.

* voir lexique en page 67

Bibliographie

Livres d'architecture

- Amis du Vexin, *La maison paysanne du Vexin français, comment restaurer ou construire en Vexin*, 1997, publication des Amis du Vexin.
- Bayard Aline et Raymond, *Les maisons paysannes de l'Oise, les connaître pour bien les restaurer*, 1994, édition Eyrolles. Ouvrage épuisé.
- Billy (de) Francine et Christian. et Raulin Henri, *Ile-de-France - Orléanais*, 1986, éditions Berger-Levrault.
- Doyon Georges et Hubrecht Robert, *L'architecture rurale et bourgeoise en France*, 1942, réédition de 1996, éditions Charles Massin et Cie.
- École d'Avignon, *Techniques et pratique de la chaux*, 7e tirage, août 2000, éditions Eyrolles.
- Fillipetti Hervé, *Maisons paysannes de l'ancienne France, 1 France septentrionale*, 1979, éditions Serg/Berger Levrault.
- Fréal Jacques, *L'Architecture paysanne en France*, la Maison, 1979, éditions Serg/Berger Levrault.
- Fontaine René, *La Maison de pays*, 9e édition 1999, éditions Seghers.
- Fouin Julien, *Maisons bio*, 2000, éditions La Maison Rustique/Flammarion.
- Joffroy Pascale, *La réhabilitation des bâtiments, conserver, améliorer, restructurer les logements et les équipements*, 1999, éditions du Moniteur.
- Lenclos Jean-Philippe et Dominique, *Couleurs de la France, géographie de la couleur*, 1990, réédition de 1999, éditions du Moniteur.
- Noblet Jean-François, *La maison-nichoir, hommes et bêtes : comment cohabiter*, 1994, éditions Terres Vivantes.
- Parc naturel régional du Perche – CAUE d'Eure et Loir – CAUE de l'Orne, *Le Perche, fiches architecturales et paysagères*, 2000, publication du Parc naturel et des CAUE 28 et 61.
- Puiboube Daniel, *Maisons et paysages en Ile-de-France*, 1995, éditions Privat. Ouvrage épuisé.

- Thiébaut P., *La maison rurale en Ile-de-France, restaurer... construire... selon la tradition*, 1995, publication de P. Thiébaut. Réédition prévue en 2002.
- Vigan (de) Jean, *Dicobat, dictionnaire général du bâtiment*, réédition 2000, éditions Arcature.
- Vincent Michel, *Maisons de Brie et d'Ile-de-France*, 1981, éditions Michel Vincent.

Livres sur l'environnement végétal

- Longcamp (de) Sophie, *Trois guides des haies du Perche*, 2000 et 2001, publication du Parc naturel régional du Perche. Tél. : 02 33 85 36 36
- *Planter une haie champêtre dans le Vexin français*, 2001, publication du Parc naturel régional du Vexin français. Tél. : 01 34 66 15 10.
- Soltner Dominique, *Petit guide des arbres et des haies champêtres*, 15e édition 1999, diffusion (voir ci-après).
- Soltner Dominique, *Planter des haies*, 3e édition 1999, diffusé par Sciences et techniques agricoles, Le clos Lorelle – 49130 Sainte-Gemmes-sur-Loire Tél. : 02.41.66.38.26 - Fax. : 02.41.79.86.70
- Thébaud Philippe et Camus A., *Dicovert, dictionnaire des jardins et des paysages*, 1993, éditions Arcature.

Brochures

Consultables à la Maison du Parc

- *Annuaire des artisans, commerces et services*, 2001, publication du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.
- *Construire une maison dans les Yvelines*, publication du CAUE 78, Henri Bonnemazou.
- *Les clôtures dans les Yvelines*, publication du CAUE 78, Henri Bonnemazou.
- *Façades, mises en scène du côté public... :* 1991, mémoire de maîtrise d'histoire de l'art, Grenoble II, Nathalie David.
- *Inventaire des patrimoines : le patrimoine vernaculaire ; les paysages ; la faune, la flore et les milieux naturels*, 1996, publication du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.
- *Paysages en Haute Vallée de Chevreuse*, images du Parc, 2001, publication du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, Patrick Blanc et Cécile Lauras.

Revues

- *D'Architecture – D'A*, publication bimestrielle éditée par la société d'éditions architecturales – SEA.
- *Séquences bois*, publication bimestrielle du Comité National de Développement du Bois – CNDB.
- *Maisons paysannes de France*, publication trimestrielle éditée par l'association (voir adresses utiles).
- *A vivre* (Architectures) le magazine de la maison, publication trimestrielle sur l'habitat contemporain.

Adresses utiles

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse
Maison du Parc, château de la Madeleine,
BP 73 - 78460 Chevreuse
Tél. : 01.30.52.09.09 - Fax. : 01.30.52.12.43
Site internet :
www.parc-naturel-chevreuse.org
Atelier d'architecture, d'urbanisme et de paysage (moulin d'Orsi)
Tél. : 01.39.56.78.48 - Fax. : 01.39.56.78.47
e-mail : architecture.pnrchevreuse@wanadoo.fr

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines CAUE 78
56 avenue de Saint Cloud, 78000 Versailles
Tél. : 01.39.07.78.66 - Fax. : 01.39.50.60.61
e-mail : caue.78@wanadoo. fr

Service départemental de l'architecture et du patrimoine des Yvelines - SDAP 78 (Architecte des bâtiments de France)
7 rue des réservoirs, 78000 Versailles
Tél. : 01.39.50.49.03 - Fax. : 01.30.21.76.18

Direction départementale de l'équipement des Yvelines - DDE 78

Subdivision territoriale de Versailles,
service application du droit des sols - ADS
2 bis avenue Clément Ader
78011 Versailles cedex
Tél. : 01.30.84.30.00 - Fax. : 01.39.50.59.71

Subdivision territoriale de Saint-Quentin-en-Yvelines
Adresse postale : DDE 78, Immeuble international, 2 rue Stephenson
78181 Saint-Quentin cedex
Adresse des bureaux : DDE 78, 13 avenue de la gare, entrée A2, 1e étage,
Montigny-le-Bretonneux
Tél. : 01.39.30.64.00 - Fax. : 01.30.43.50.68

Subdivision territoriale de Rambouillet
13 chemin de la Gommerie,
78120 Rambouillet
Tél. : 01.34.57.32.60 - Fax. : 01.34.83.11.69

Délégation de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ANAH
DDE 78, service ANAH, 35 rue de Noailles,
78000 Versailles
Tél. : 01.30.84.30.00 - Fax. : 01.30.21.76.18

Direction départementale de l'agriculture et de la forêt des Yvelines – DDAF 78
3 rue de fontenay, BP 754
78007 Versailles Cedex
Tél. : 01.39.25.23.30 - Fax. : 01.39.53.39.89
e-mail : sdea. ddaf78@agriculture.gouv.fr

Protection, amélioration, conservation et transformation de l'habitat des Yvelines PACT-ARIM 78
56 avenue de Saint-Cloud, 78000 Versailles
Tél. : 01.39.07.82.52
Fax. : 01.39. 51.00.62
e-mail : yvelines@pact-arim.org

Agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies d'Ile-de-France - ARENE
94 bis avenue de Suffren, 75015 Paris
Tél. : 01.53.85.61.75 - Fax. : 01.40.65.90.41
Site Internet : www.areneidf.com

Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie Délégation régionale Ile-de-France ADEME
6-8 rue Jean Jaurès, 92807 Puteaux Cedex
Tél. : 01.49.01.45.47 - Fax. : 01.49.01.45.45
Site internet : www.ademe.fr

Association regroupant les organismes professionnels du bâtiment pour le développement de la haute qualité environnementale Association HQE
Tél. : 01.40.81.92.89 - Fax. : 01.40.81.24.46

École d'Avignon
Maison du roi René, 6 rue Grivolas,
84000 Avignon
Tél. : 04.90.85.59.82 - Fax. : 04.90.27.05.18

Maisons paysannes de France
8 passage des Deux Sœurs, 75009 Paris
Tél. : 01.44.83.63.63 - Fax. : 01.44.83.63.69

Librairie du Moniteur
7 place de l'Odéon, 75006 Paris
Tél. : 01.44.41.15.75 - Fax. : 01.40.51.85.98
e-mail : lib.odeon@wanadoo.fr

Librairie Eyrolles
61 boulevard Saint-Germain, 75005 Paris
Tél. : 01.44.41.11.75 - Fax. : 01.44.41.41.93
e-mail : librairie@eyrolles.com

Librairie La Maison Rustique
26 rue Jacob, 75006 Paris
Tél. : 01.42.34.96.60 - Fax : 01. 42.3496.62

RÉALISATION

Parc naturel régional
de la Haute Vallée de Chevreuse
Directeur de la publication :
Charles-Antoine de Ferrières
Auteurs :
Bernard Rombauts, Marie-Laure Gaillard

Collaboration
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines - CAUE 78
Directeur : Henri Bonnemazou
Auteur : Laurence Dupouy

Contribution
Anne Pelletier et Jean Fouin

Conception et graphisme
e. maginère & Patrick Blanc

Impression
CAPSA
Imprimé sur papier recyclé.

Photographies
Bernard Rombauts et Laurence Dupouy
© Mario Pignatamonti p.43 et 54
© Philippe ruault p.48
La grande majorité des photographies de cet ouvrage ont été faites dans le Parc naturel régional. Cependant, quelques exemples ont été photographiés en dehors du périmètre du Parc.

Dessins
Bernard Rombauts, Marie-Laure Gaillard et Benoît Sigros.

Edition novembre 2001

Avertissement
La reproduction sous quelque forme qu'elle soit de tout ou partie de ce document est interdite sans l'autorisation expresse du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Celui-ci décline toute responsabilité quant à l'utilisation, intégrale ou partielle, de ce document. Les illustrations et photos de détails de biens privés ou publics sont montrées à seul titre informatif. Tous sont visibles de qui l'espace public. Cette publication n'ayant aucun but commercial ni publicitaire, la responsabilité du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, des auteurs et des concepteurs ne saurait aucunement être engagée quant aux droits d'image.

Maison du Parc
Château de la Madeleine
BP 73 • 78460 Chevreuse
Tél. : 01 30 52 09 09 • Fax : 01 30 52 12 43
Internet : www.parc-naturel-chevreuse.org

Document disponible sur le site internet du Parc

7.4. GUIDE COULEURS DU PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

Edito

Le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse regroupe des bourgs, villages et hameaux aux qualités paysagères, urbaines et architecturales reconnues. Ce sont notamment les matériaux et techniques utilisés qui façonnent l'identité du bâti et lui donnent sa coloration et ses textures.

L'architecture traditionnelle puisait ses ressources dans un registre limité : d'une part, dans les matériaux locaux et d'autre part, en utilisant quelques pigments naturels et oxydes.
Cependant, cette belle harmonie de matière et de couleur tend à s'estomper en raison de la grande diversité des produits disponibles, de la perte des savoir-faire liés au bâti ancien, et plus généralement, d'une banalisation et d'une standardisation dans l'acte de construire.
Conscient de cet appauvrissement et dans le cadre de ses missions pour renforcer la qualité architecturale et préserver son patrimoine, le Parc naturel régional a souhaité se doter de plusieurs outils pratiques, à destination d'un large public.
C'est pourquoi, en complément d'un cahier de recommandations architecturales et d'un guide éco-habitat, le Parc édite cette brochure de recommandations qui concerne l'aspect extérieur des constructions.

Ce guide doit nous permettre de mieux comprendre, apprécier et donc de mieux respecter le bâti ancien mais aussi d'intégrer les constructions nouvelles.
Il explique comment utiliser les matériaux, associer les couleurs pour une meilleure intégration dans les sites. Il fait la synthèse d'une étude qui a porté sur l'ensemble du territoire du Parc.

A partir de nombreux prélèvements de matériaux, relevés et photographies, des palettes de couleur ont été sélectionnées pour les 5 grandes familles de bâti retenues. Les palettes qui complètent cette brochure sont présentées sous forme de 5 guides disponibles dans les mairies ou à la Maison du Parc.

Le but de cette charte de coloration n'est pas d'imposer mais de mettre à disposition des gammes de couleur en accord avec les tonalités générales du territoire et les catégories de bâtiment.

Je suis convaincu que ce guide pratique agira durablement sur l'harmonie des paysages de la Haute Vallée de Chevreuse.

Le Président du Parc naturel régional
Yves VANDEWALLE

2ème Edition
Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Conception, illustrations et réalisation
Atelier 3D couleur, d'après l'étude réalisée par
l'Atelier 3D couleur
61, rue de Lancry 75010 Paris
Tel : 01 42 02 34 86
contact@atelier3dcouleur.com

Fabrication, impression
Pré-presse : A com. Anssens
Imprimerie Champagnac, imprimé sur papier sans chlore

Contribution
M. Bernard ROMBAUTS

Comité de pilotage
Mme Corinne HELLEIN
Mme Marie FOURNIER
M. Jean-Philippe LENCLOS, Atelier 3D couleur
M. Jack PLAISIR, DIREN - Inspecteur des sites
M. Pascal PARRAS, SDAP 78
Architecte des Bâtiments de France
Mme Véronique THIOLLET-MONSENEGO :
Architecte-conseil du CAUE 78
M. Jean ROY : Maire-Adjoint de Cernay-la-Ville
Président de la Commission Urbanisme Habitat du Parc
M. Christian TREMPE, Maire-Adjoint de La-Celle-les-Bordes
Mme Catherine LE DAVAY, Maire-Adjoint de Saint-Forget
M. Daniel BALTZINGER, Président de l'Union des Amis du Parc
M. Laurent POUYES, Architecte
M. Charles Antoine de FERRIERES
Mme Anne GROS LE LAGADEC, Directrice du Parc
M. Bernard ROMBAUTS, Architecte du Parc
Mme Delphine REY, Paysagiste du Parc
Mme Virginie LE VOT.

Tiré à 2000 exemplaires en 2010

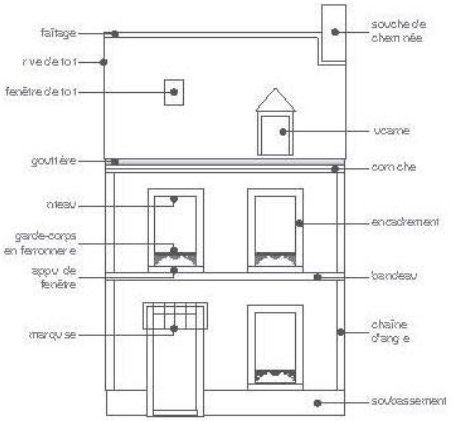
Photographies :
La grande majorité des photographies de cet ouvrage ont été faites dans le Parc naturel régional. Cependant quelques exemples ont été pris en dehors du périmètre du Parc.

Avertissement :
La reproduction sous quelque forme qu'elle soit de tout ou partie de ce document est interdite sans l'autorisation expresse du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.
Les illustrations et photos sont montrées à seul titre informatif. Cette publication n'ayant aucun but commercial ni publicitaire, la responsabilité du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, des auteurs et des concepteurs ne saurait aucunement être engagée quant au droit à l'image.

Sommaire

Introduction p.01
L'analyse de site p.03
Les matériaux du bâti p.04
Recommandations générales et lexique p.08
Les typologies architecturales
- Les maisons rurales p.09
- Les maisons de bourg p.11
- Les maisons bourgeoises p.13
- Les bâtiments agricoles p.15
- Les devantures commerciales p.17
- Les bâtiments d'activités p.19

Méthode de sélection des couleurs p.21
Application du nuancier-conseil p.24
Recommandations générales p.28
Adresses utiles 4ème de couverture



Introduction

A seulement 30 kilomètres de Paris, la Haute Vallée de Chevreuse a conservé des paysages et un patrimoine architectural exceptionnels. Situé au sud-est du département des Yvelines, le Parc naturel régional a été créé en 1985 et regroupe 21 communes.

La géographie et les paysages du Parc se caractérisent au sud par une partie de la forêt de Rambouillet et au nord par un plateau agricole entaillé de petites vallées et de côteaux boisés où se sont implantés abbayes, parcs et châteaux aujourd'hui renommés.
Au cours de la deuxième partie du XXe siècle, la Haute Vallée de Chevreuse a connu des transformations importantes et une forte augmentation de sa population : ainsi, ce territoire rural est devenu en un demi-siècle un territoire péri-urbain entouré par des pôles importants comme Rambouillet, le plateau de Saclay ou Saint-Quentin-en-Yvelines.

L'architecture se caractérise par des bourgs, villages et hameaux qui ont conservé leurs matériaux et leurs trames historiques : les maisons rurales sont d'une facture modeste alors que les grandes fermes de plateaux témoignent de la richesse de leurs exploitations.

Les bourgs de Chevreuse et de Rochefort-en-Yvelines sont remarquables par leur état de conservation. De nombreuses maisons bourgeoises illustrent la diversité des styles des XIX et XXe siècles, alors que les lotissements et les groupements d'habitations sont le reflet de l'urbanisation croissante.

C'est à ce titre qu'une **charte des couleurs et matières**, destinée à la mise en valeur du domaine bâti, paraît nécessaire et essentielle pour la cohérence de la perception du paysage et la mise en valeur d'un patrimoine régional original et sensible.

L'analyse de site

Les prélèvements de matériaux

Cette phase de travail est une partie essentielle de l'analyse de site.

En effet, grâce aux échantillons prélevés sur place, il est possible de se fonder sur les données objectives que fournit le bâti : ce sont les témoins originaux des couleurs et des matériaux de construction, et leurs multiples nuances sont représentatives de la richesse de leurs pigments et de leurs textures.

Sont rassemblés, ci-contre à gauche, différents prélèvements de matériaux de façades : pierres meulières ocrées, grès gris ou blond, rognons de silex, sables colorés prélevés dans les sablières locales, mortiers blancs à base de plâtre, tuiles de terre cuite rosées, ocrées ou brunes et surtout enduits aux teintes neutres (sable et grès blond), blondes et ocrées, ou encore ocre rouge grâce à l'ajout de briques pilées dans le mortier.

Les échantillons de peinture présentés ci-contre sont une synthèse des coloris observés de façon récurrente sur les portes et volets des habitations du Parc : neutres blanc, crème, ivoire ou gris, coloris classiques profonds, tels que vert wagon ou bleu foncé, rouges et bruns chaleureux, turquoises, bleus et verts en demi-teintes mais aussi des gris colorés roses ou taupe d'une grande élégance dont il faudra tenir compte pour la palette ponctuelle des menuiseries

Prélèvements de pierres meulières et de grès, de sables, d'enduits et de peintures de portes et de volets effectués sur le terrain.

Les matériaux du bâti

La Haute Vallée de Chevreuse qui s'étend sur la partie ouest de l'ancien pays du Hurepoix correspond aux hauts bassins versants de l'Yvette et de la Rémarde. Ce territoire recèle dans son sol les quelques matériaux qui seront utilisés dans la construction au cours des siècles et qui vont lui donner son homogénéité de matières et de couleurs.
Ainsi, les argiles, les sables de Fontainebleau, la meulière* et le grès* sont-ils les ingrédients de base utilisés dans les constructions traditionnelles. Ils donnent en quelque sorte la tonalité des paysages bâtis qui perdurent aujourd'hui, même si, depuis plus d'un siècle, de nouveaux matériaux et techniques se sont largement répandus.

Les toitures

Pour les couvertures, le matériau dominant est la terre cuite.

Les tuiles étaient fabriquées localement avec des argiles ocres jaune qui donnent aux toits une nuance assez claire. Petit à petit, des tuiles plus rouges et brunes ont été introduites. La tuile est, par endroits, le matériau presque exclusif, ce qui donne une belle harmonie visuelle, comme à Rochefort-en-Yvelines.

L'ardoise est un matériau importé d'autres régions ou d'autres pays. Sa teinte gris bleuté se mêle ponctuellement aux couleurs de la tuile. Le zinc gris argenté ou anthracite se rencontre sur quelques petites surfaces.

Les tôles d'acier nervuré sont de plus en plus utilisées pour couvrir les grands bâtiments aux faibles pentes (gymnases, bâtiments agricoles, ateliers).
Ses teintes sont souvent choisies en mimétisme avec les couvertures traditionnelles (gris ardoise, brun rouge).

Les matériaux du bâti

Les murs ont été construits avec des moëllons de pierre des champs (silex et meulière) ou de pierre de meulière, montés à la terre ou à la chaux. Le grès était moins utilisé, excepté localement comme à Rochefort et sur certains édifices.
Les pierres sont masquées ou partiellement apparentes, en fonction des techniques de finition des façades.

Les enduits «à pierre vue» affleurent le nu extérieur des pierres. Ainsi les tons jaunes, orangés ou gris des pierres s'associent-ils aux tons blonds de l'enduit constitué de chaux et de sable de Fontainebleau.
Ces enduits sont aussi colorés en ocre jaune par ajout de sablon, ou en rosé et rouge par ajout de poudre de terre cuite.
L'enduit à pierre vue est plus répandu dans les constructions rurales, donnant aux villages et hameaux leur teinte soutenue. Celle-ci est renforcée par l'usure des enduits qui laisse davantage apparaître la pierre. Les murs de clôtures sont majoritairement enduits à pierre vue.

Les enduits couvrants masquent les pierres des murs et sont associés à des modénatures* qui soulignent la composition de la façade et jouent un rôle technique.
Ces enduits se retrouvent sur toutes les familles de bâtiment. Au cœur des bourgs et de certains villages, ils recouvrent presque toutes les façades principales des constructions avec des tonalités blanches, beiges ou grises.
Ces façades ont souvent perdu leurs qualités d'origine. Ces enduits sont à base de chaux et parfois de plâtre et chaux alors revêtus d'un badigeon ocre jaune. Sur les constructions récentes, ces matériaux ont été peu à peu remplacés par le ciment. Les enduits actuels sont colorés dans la masse et les fabricants proposent une gamme étendue de coloris.

Les pierres de meulière ou de grès sont parfois apparentes sur certaines parties du bâti ancien : encadrements de baies, chaînes d'angle, soubassements, contreforts. Les plus beaux appareillages en grès témoignent de l'ancienneté de l'ouvrage et de l'aisance du commanditaire.
Les sables de Fontainebleau sont remplacés aujourd'hui par d'autres sables de carrière.

Les matériaux du bâti

Le rocaillage est une technique qui insère des fragments de meulière dans l'enduit. Plus leur densité est élevée, plus l'aspect de la façade est minéral et sa texture rugueuse.
Cette technique est souvent associée aux enduits roses et rouges décrits ci-dessus. Des fragments de mâchefer ou d'autres matériaux peuvent remplacer la meulière.

Le rocaillage est très décoratif et graphiquement très riche.
On le trouve de façon récurrente sur l'ensemble des familles de construction et sur toutes les communes du Parc.

La brique existe par petites touches sur les constructions rurales et de bourgs où elle est utilisée pour les souches de cheminée et quelques encadrements d'ouverture.
On rencontre des briques plus rouges dans les modénatures et les lucarnes des maisons bourgeoises.

Le plâtre est utilisé ponctuellement sur les encadrements et rives des maisons rurales ou pour réaliser les modénatures des maisons de bourgs et de certaines maisons bourgeoises.
Sa teinte blanche crée des petites ponctuations claires sur le bâti.

Les matériaux du bâti

Les bardages en bois ont une teinte grisée, parfois noire visible sur quelques bâtiments ruraux (pignons de greniers, murs d'appentis ou de granges). Des bardages récents aux tons plus jaunes et aux reflets verts recouvrent des grands bâtiments récents (agricoles, sportifs, ateliers). Les bardages peuvent aussi être protégés par des lasures dans des nuances de verts végétaux ou plus sombres, ou encore de brun.

Les bardages métalliques sont utilisés sur les grands bâtiments techniques ou agricoles avec un choix de peinture industrielle souvent de valeur claire (blanc, beige), peu harmonisé avec le site car beaucoup trop lumineux par rapport aux valeurs plus sombres des paysages.

Les menuiseries
Dans les constructions rurales, les bois étaient peints pour les protéger des agressions extérieures, mais les pigments minéraux utilisés apportaient aussi une touche colorée qui formait un contraste avec l'harmonie du reste de la construction; seules les grandes portes étaient traitées avec des huiles non colorées.
Les maisons de bourg utilisent une palette de couleur voisine.
Des couleurs plus vives sont appliquées sur les maisons bourgeoises.

Les bâtiments récents font appel à une gamme de teintes beaucoup plus étendue qui reflète le choix proposé par les fabricants. Cependant, certains groupements d'habitation réalisés depuis les années 1950 ont sélectionné un nombre très réduit de couleurs comme le blanc, le bleu ou le vert sombre, au point de créer une certaine monotonie. Enfin, des habitudes datant d'une trentaine d'années ont disséminé sans discernement les vernis et les lazures « ton bois », en appauvrissant ainsi les couleurs du bâti.

L'aluminium et l'acier permettent d'utiliser une riche gamme de couleurs, contrairement au PVC qui n'est disponible que dans des tons inadaptés au contexte de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les ferronneries
Les ferronneries et les garde-corps sont traditionnellement peints avec des couleurs sombres (noir, vert foncé).

Les clôtures
Les clôtures déclinent le plus souvent l'architecture de la maison : on y retrouve les mêmes matériaux et les mêmes couleurs.

Recommandations générales

Les matériaux
Vérifier la composition exacte des produits (fiche technique ou emballage) et se préoccuper de leur impact environnemental.
À cause de son bilan écologique, *le P.V.C. est vivement déconseillé*. Pour les mises en œuvre, s'assurer de la compatibilité des produits avec les supports, du savoir-faire de l'entreprise, des époques d'application, etc...

Les enduits
Les enduits couvrants sont parfois supprimés pour mettre à nu des pierres qui ne sont pas destinées à être apparentes : ce « déshabillage » supprime les décors d'origine et expose davantage le mur aux intempéries avec, pour conséquence, l'appauvrissement du patrimoine de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les chaux sont des enduits souples, respirants, avec des qualités fongicides et bactéricides. Elles sont adaptées au bâti ancien mais peuvent aussi s'utiliser sur le neuf. Il existe la chaux aérienne (C.L. ou D.L.) et la chaux hydraulique naturelle (N.H.L.). Le plâtre et la chaux sont aussi préconisés sur certains ravalements.
Le ciment est à exclure du bâti ancien, il ne laisse pas respirer les maçonneries, ce qui entraîne souvent d'importants désordres.
On choisira les sables (granulométrie, couleur) et les finitions (gratté fin, taloché, balayé, jeté, etc.) en fonction de critères techniques, esthétiques et en tenant compte d'éventuelles prescriptions dans les règlements d'urbanisme.
Les fabricants actuels proposent des enduits prêts à l'emploi avec une large gamme de couleurs dans laquelle on pourra retenir les teintes les plus approchantes des palettes proposées par le Parc.

Les revêtements
Pour protéger et colorer les enduits, on peut utiliser des laits de chaux qui ont un très beau rendu, des peintures minérales à base de silicates ou encore des peintures de fabrication récente avec peu de solvants.
On évitera les peintures et enduits plastiques qui empêchent la respiration des murs.

Les menuiseries en bois
On utilisera des peintures microporeuses ou des lasures qui laissent respirer le bois.
On évitera les vernis et les teintes « ton bois ».
Les ferronneries seront peintes de préférence dans des couleurs sombres.
Pour les bardages en bois, on choisira des essences européennes sans traitement ou avec un traitement thermique laissant le bois prendre, en vieillissant, une teinte gris argenté qui s'intègre bien dans le paysage. Des lasures et des peintures peuvent être appliquées sur ces bardages en bois.

Lexique

BADIGEON : Mélange d'eau et de chaux utilisé en finition sur les façades. Les badigeons sont souvent colorés par des pigments ou des oxydes.

CHAÎNE D'ANGLE : Ouvrage de chaînage vertical situé à un angle de la façade.

CHAUX : Liant obtenu par calcination du calcaire. En fonction de la teneur en argile, la chaux sera plus ou moins aérienne (qui fait sa prise à l'air) ou hydraulique (qui fait sa prise à l'eau).

GRES : Roche sédimentaire composée de grains de silice agglomérés par cémentation naturelle. Sur le territoire de la Haute Vallée de Chevreuse, il s'agit du grès siliceux de Fontainebleau.

MEULIERE : Pierre dure, caverneuse, légère et inaltérable, à base de silex ou de silicate de chaux, sans calcaire.

MODENATURE : Ensemble des profils et des moulures d'une façade.

NU : Plan de référence correspondant à la surface de parement finie d'un mur ou d'un ouvrage.

PAREMENT : Partie visible d'un ouvrage.

PIERRE VUE : Se dit d'un enduit exécuté à fleur de parement des pierres.

ROCAILLAGE (ou rocaille) : Maçonnerie d'aspect rustique à caractère décoratif, dont le revêtement est réalisé essentiellement à base de fragments de meulière. La rocaille est particulièrement développée sur le territoire du Parc naturel.

SABLON : Sable de carrière à granulométrie très fine, dit « sable à lapin ».

TALOCHÉ : Aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une planche de bois.

Les typologies architecturales

Les maisons rurales, le pavillonnaire en site rural et les fermes

Bullion

Vieille Eglise-en-Yvelines

Dampierre

La Celle-les-Bordes

Les maisons rurales se situent essentiellement dans les villages et hameaux du Parc où elles s'organisent en groupement, accolées les unes aux autres.
Les annexes s'adossent à l'habitation et aux murs mitoyens : cette disposition participe à l'homogénéité visuelle qu'offrent, depuis la rue, les ensembles de bâtis et de murs.

Pleines de charme, elles se caractérisent par une architecture relativement modeste, composée le plus souvent d'un rez-de-chaussée en longueur ou d'un étage, avec des combles ponctués d'une lucarne ou de tabatières.
La composition de la façade est caractérisée par l'absence de symétrie et simplement par la superposition de certaines ouvertures afin d'alléger la charge sur les linteaux.

Les toitures à 2 versants sont majoritairement en tuile plate mais on utilisait aussi l'ardoise.

Exemples de maisons rurales courantes

Les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural

palette A

	POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
	ocres rouges	ocres orangés	ocres jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoisés	ocres rouges
4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	A 01	A 02	A 03	A 04	A 21	A 22	A 23	A 24
	A 05	A 06	A 07	A 08	A 25	A 26	A 27	A 28
12 teintes Façades	A 09	A 10	A 11	A 12	A 29	A 30	A 31	A 32
	A 13	A 14	A 15	A 16	A 33	A 34	A 35	A 36
4 teintes saturées Soubassements	A 17	A 18	A 19	A 20	A 37	A 38	A 39	A 40

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes ***de préférence*** avec les teintes les plus sombres A 36, A 37, A 38, A 39 et A 40.

Les maisons de bourg et le pavillonnaire en site urbain

Dampierre

Chevreuse

Rochefort

Chevreuse

Implantées le plus souvent en bordure de trottoir et en mitoyenneté sur les 2 côtés, **les maisons de bourg** créent un front bâti quasi continu encadrant la rue.
Bâties sur des parcelles relativement étroites, les maisons de bourg possèdent en général une volumétrie simple: un rez-de-chaussée, un ou 2 étages et un comble à 2 versants.
Les façades des maisons de bourg sont plus ordonnées et plus ornementées que celles des maisons rurales, les ouvertures sont disposées de manière régulière inspirées de l'architecture classique.
Les décors animent les bâtiments, grâce aux corniches et aux bandeaux qui soulignent horizontalement et verticalement la façade.
Par ailleurs, les devantures commerciales jouent un rôle visuel important sur les rez-de-chaussée .
Les toitures sont majoritairement en tuile plate ou en tuile mécanique à emboîtement, mais on peut aussi trouver du zinc et de l'ardoise. Les lucarnes sont variées, certaines montrant une influence rurale, d'autres encore étant plus élaborées.

Exemples de maisons de bourg courantes

Les maisons de bourg et le pavillonnaire en site urbain

palette B

	POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
	ocres rouges	ocres orangés	oxydes jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoisés	ocres rouges
4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	B 01	B 02	B 03	B 04	B 21	B 22	B 23	B 24
	B 05	B 06	B 07	B 08	B 25	B 26	B 27	B 28
12 teintes Façades	B 09	B 10	B 11	B 12	B 29	B 30	B 31	B 32
	B 13	B 14	B 15	B 16	B 33	B 34	B 35	B 36
4 teintes saturées Soubassements	B 17	B 18	B 19	B 20	B 37	B 38	B 39	B 40

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes ***de préférence*** avec les teintes les plus sombres B 34, B 36, B 37, B 38, B 39 et B 40.

Les maisons bourgeoises

Claire Fontaine

Saint-Forget-Les-Sablons

Le Mesnil-Saint-Denis

Milon-la-Chapelle

Les maisons bourgeoises, souvent situées à la périphérie des bourgs du fait des surfaces de terrain disponibles à l'époque de leur construction, sont de belles habitations construites au XIXe et au début du XXe siècles qui témoignent d'une réelle prospérité.
Implantées sur leurs terrains arborés et fleuris, ces maisons se composent généralement d'un corps principal sur un plan carré ou rectangulaire simple, avec un ou deux étages, sous une toiture à deux ou quatre pentes.
Par la qualité des matériaux utilisés, ces bâtiments sont plus colorés que les maisons de bourg: la modénature des façades est graphiquement très riche, grâce aux bandeaux, pilastres, corniches, encadrements de portes et fenêtres, traités majoritairement en valeur plus claire par rapport aux rocaillages ou aux enduits de plâtre ou de chaux.

Les toitures, bien visibles du fait du recul depuis la rue, cultivent avec soin les détails tels que les crêtes en terre cuite ou en zinc, les épis de faîtage ou les girouettes. Leurs pentes sont recouvertes de tuiles, d'ardoises ou de zinc, les souches et les lucarnes ouvragées se positionnent en s'intégrant à la composition des façades.

Exemples de maisons bourgeoises courantes

Les maisons bourgeoises

palette C

	POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
	ocres rouges	ocres orangés	ocres jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoisés	ocres rouges
4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	C 01	C 02	C 03	C 04	C 21	C 22	C 23	C 24
	C 05	C 06	C 07	C 08	C 25	C 26	C 27	C 28
12 teintes Façades	C 09	C 10	C 11	C 12	C 29	C 30	C 31	C 32
	C 13	C 14	C 15	C 16	C 33	C 34	C 35	C 36
4 teintes saturées Soubassements	C 17	C 18	C 19	C 20	C 37	C 38	C 39	C 40

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes ***de préférence*** avec les teintes les plus sombres C 34, C 35, C 36, C 37, C 38, C 39 et C 40.

Les bâtiments agricoles

Bullion-Ronqueux

Vielle Eglise-en-Yvelines

Saint-Lambert-des-Bois

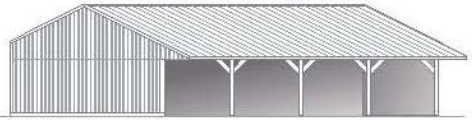
Choisel

Les fermes des plateaux, construites autour de vastes cours, témoignent de la richesse de leurs exploitations.

Autour des bâtiments à l'architecture traditionnelle sont venus se greffer de grands hangars dont les façades sont soit en bardage d'acier laqué aux coloris plus ou moins bien intégrés, soit en bois naturel ou lasuré qui se fondent dans le paysage.

En règle générale, il conviendra d'éviter les coloris trop clairs et trop lumineux qui tranchent violemment dans le paysage rural, au profit de valeurs plus sombres qui se mêleront aux valeurs moyennes et profondes des paysages, telles que les couleurs d'écorces, les verts végétaux et diverses nuances de terres.

Exemple de grange fermée


Exemple de grange ouverte

Les bâtiments agricoles

palette D

POUR LES BARDAGES ACIER

neutres froids	neutres chauds	verts végétaux	ocres et bruns
D 01	D 02	D 03	D 04 + toits
D 05	D 06	D 07	D 08
D 09	D 10	D 11 + toits	D 12 + toits
D 13 + toits	D 14 + toits	D 15	D 16 + toits

4 familles de couleurs déclinées en colonnes,
à partir du nuancier RAL et des références sur catalogue des fabricants de bardages acier ou aluminium laqués :
16 teintes de valeurs moyennes et foncées, proches des nuances de terres, des verts végétaux et des écorces des arbres.

POUR LES BARDAGES BOIS

verts végétaux	gris bruns	bruns
D 17	D 18	D 19
D 20	D 21	D 22
D 23	D 24	D 25

9 lasures déclinées en colonnes,
référencées à partir des nuanciers de lasures sur bois :
de valeurs moyennes et foncées, proches des bois vieillis, des verts végétaux et des écorces des arbres.
On pourra aussi utiliser un bois non teinté conservant sa coloration naturelle.

NOTA CONCERNANT LES TOITURES DES BÂTIMENTS AGRICOLES OU TECHNIQUES :
Pour les toitures qui ne sont ni en tuile, ni en ardoise, on peut utiliser les 6 références de plaques nervurées en acier prélaqué suivantes : D 04, D 11, D 12, D 13, D 14 et D 16.

Les devantures commerciales

Chevreuse

Chevreuse

Chevreuse

Gif-sur-Yvette

Chevreuse

Exemple de devanture courante

Les devantures de magasins jouent un rôle essentiel dans la scénographie urbaine et la personnalisation des centres-villes.

Dans la mesure du possible, le respect des menuiseries traditionnelles en bois est un atout important pour la qualité visuelle du patrimoine urbain. Il est possible également de trouver des devantures plus contemporaines.
Lors de la pose de rideaux métalliques, le coffre d'enroulement devra être intégré à l'intérieur du bâtiment. Ces rideaux devront être ajourés (grilles).

Afin de faciliter le choix des commerçants pour créer leur identité commerciale, le nuancier-conseil présente une sélection de références de couleurs adaptées à leurs attentes, tout en respectant le patrimoine coloriel du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les éléments décoratifs et typographiques des commerces

Les menuiseries des devantures peuvent adopter le décor d'autrefois, avec de discrètes moulures pour souligner les panneaux : ces moulures peuvent être soit noyées dans la couleur générale, soit mises en relief par un contour de valeur plus claire.

Il est important de ne pas trop contraster ce rechampissage (en blanc par exemple) mais de se limiter à un contraste de valeur aussi discret que possible : nous recommandons par exemple, d'utiliser la même couleur éclaircie à environ 55%.

Les devantures commerciales

palette **E**

POUR LES DEVANTURES

neutres et gris	pierre et rouges	verts végétaux	verts bleutés	bleus turquoisés
E 01	E 05	E 09	E 13	E 17
E 02	E 06	E 10	E 14	E 18
E 03	E 07	E 11	E 15	E 19
E 04	E 08	E 12	E 16	E 20

5 familles de couleurs déclinées en colonnes, pour valoriser et embellir les commerces, en harmonie avec les couleurs ponctuelles des menuiseries, pour une meilleure intégration visuelle sur les façades des bourgs.

Les bâtiments d'activités

Chevreuse

Saint-Rémy-lès-Chevreuse

Chevreuse

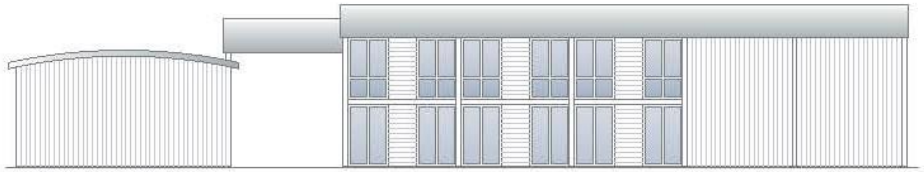
Lévis-Saint-Nom

Souvent situées hors des agglomérations, dans des espaces dégagés ou arborés, les grandes masses de **ces bâtiments d'activités** doivent faire l'objet d'un traitement couleur et matière particulièrement soigné, afin de respecter le site et surtout, en vue de se fondre dans le paysage.

En effet, les coloris trop clairs reflètent la lumière, font paraître les bâtiments plus grands et ont un impact visuel trop "agressif" dans les paysages du Parc.

En règle générale, il conviendra d'éviter les nuances trop claires au profit de valeurs intermédiaires qui se mêleront aux valeurs moyennes et profondes des paysages.

A ce titre, une palette de coloris s'inspirant des couleurs d'écorce, des verts végétaux et des diverses nuances de terre brune et ocre rouge est fortement recommandée.


Bâtiment administratif ou services techniques

POUR LES MENUISERIES

neutres et ocre rouge	verts végétaux	gris colorés
D 26	D 29	D 32
D 27	D 30	D 33
D 28	D 31	D 34

9 teintes RAL déclinées en colonnes, choisies pour s'harmoniser avec les palettes générales des bardages aluminium ou acier laqués, ainsi qu'avec les nuances de bois lasurés.

Méthode de sélection des couleurs

Comment créer un contraste chaud-froid ?

Couleurs des façades choisies dans l'une des colonnes suivantes :
- Les ocres rouges
- Les ocres orangés
- Les ocres jaunes.

Couleurs des menuiseries choisies dans l'une des colonnes suivantes :
- Les verts végétaux
- Les bleus turquoisés.

1. Façade
Choix de 3 teintes en camaïeu (ou dégradé) dans la colonne des ocres rouges
- Façade A 09
- Encadrements, rives, corniches A 01
- Soubassement A 17

2. Menuiseries
Choix de 3 teintes dans la colonne des bleus turquoisés.
- Fenêtres A 23
- Volets A 31
- Porte A 39

Méthode de sélection des couleurs

Comment créer un camaïeu chaud ?

Couleurs des façades choisies dans l'une des colonnes suivantes :
- Les ocres rouges
- Les ocres orangés
- Les ocres jaunes.

Couleurs des menuiseries choisies dans les colonnes suivantes :
- Les blancs et les gris colorés chauds
- Les ocres rouges.

1. Façade
Choix de 3 teintes en camaïeu (ou dégradé) dans la colonne des ocres orangés
- Façade A 10
- Encadrements, rives, corniches A 02
- Soubassement A 18

2. Menuiseries
Choix de 2 teintes dans la colonne des ocres rouges et d'un blanc dans la ligne des gris colorés.
- Fenêtres A 21
- Volets A 24
- Porte A 36

Méthode de sélection des couleurs

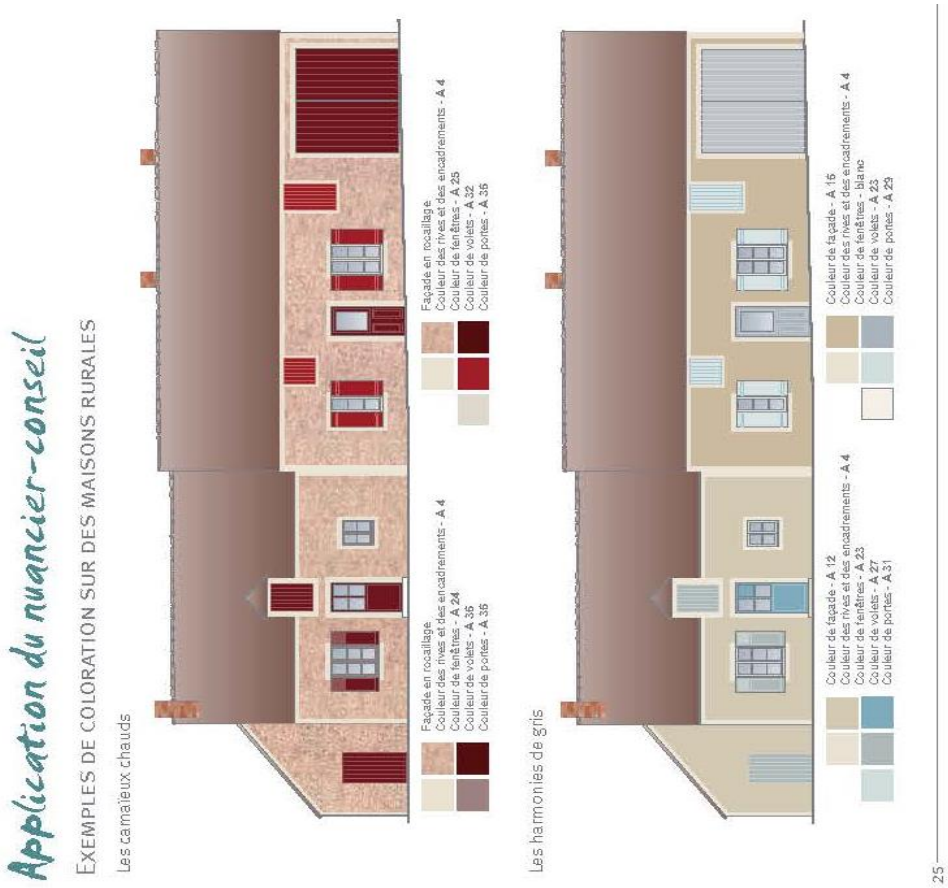
Comment créer une harmonie de gris ?

Couleurs des façades choisies dans la colonne suivante :
- Les neutres chauds.

Couleurs des menuiseries choisies parmi :
- Les gris neutres
- Les gris colorés (chauds ou froids).

1. Façade
Choix de 3 teintes en camaïeu (ou dégradé) dans la colonne des neutres chauds :
- Façade A 08
- Encadrements, rives, corniches A 04
- Soubassement A 20

2. Menuiseries
Choix de 2 teintes parmi les gris.
- Fenêtres A 23
- Volets A 23
- Porte A 29


Application du nuancier-conseil
EXEMPLES DE COLORATION SUR DES MAISONS RURALES
Les camaieux chauds
Façade en rocaillage
Couleur des rives et des encadrements - A 4
Couleur de fenêtres - A 24
Couleur de volets - A 35
Couleur de portes - A 35
Façade en rocaillage
Couleur des rives et des encadrements - A 4
Couleur de fenêtres - A 23
Couleur de volets - A 32
Couleur de portes - A 35
Les harmonies de gris
Couleur de façade - A 12
Couleur des rives et des encadrements - A 4
Couleur de fenêtres - A 23
Couleur de volets - A 27
Couleur de portes - A 31
Couleur de façade - A 16
Couleur des rives et des encadrements - A 4
Couleur de fenêtres - blanc
Couleur de volets - A 23
Couleur de portes - A 29
25

Application du nuancier-conseil
EXEMPLES DE COLORATION SUR DES MAISONS RURALES
Les contrastes chaud-froid
Couleur de façade - A 10
Couleur de soubassement - A 18
Couleur rives et encadrements - A 4
Couleur de fenêtres - A 22
Couleur de volets - A 30
Couleur de portes - A 38
Couleur de façade - A 9
Couleur rives et encadrements - A 1
Couleur de fenêtres - A 23
Couleur de volets - A 31
Couleur de portes - A 39
Couleur de façade - A 11
Couleur des rives - A 3
Couleur de façade - A 14
Couleur de soubassement - A 18
Couleur des rives et des encadrements - A 2
Couleur de fenêtres - A 25
Couleur de volets - A 29
Couleur de portes - A 33
Couleur de façade - A 15
Couleur des rives et des encadrements - A 3
Couleur de fenêtres - A 23
Couleur de volets - A 27
Couleur de portes - A 27
Couleur de façade - A 13
Couleur des rives - A 1
24

Application du nuancier-conseil

Exemples de coloration sur une séquence urbaine

Couleur de façade - B 8
Couleur de corniche - B 1
Couleur de fenêtres - blanc
Couleur de volets - B 29
Couleur de portes - B 33
Couleur de ferronneries - B 33

Couleur de façade - B 12
Couleur des encadrements - B 4
Couleur de fenêtres - B 25
Couleur de portes - B 30
Couleur de ferronneries - B 30
Couleur de devanture - E 10

Couleur de façade - B 8
Couleur des encadrements - B 1
Couleur de soubassement - B 18
Couleur de fenêtres - B 23
Couleur de volets - B 27
Couleur de portes - B 31
Couleur de ferronneries - B 31

Couleur de façade - B 16
Couleur des encadrements - B 4
Couleur de soubassement - B 20
Couleur de fenêtres - blanc
Couleur de volets - B 25
Couleur de portes - B 24
Couleur de ferronneries - B 24

Couleur de façade - B 8
Couleur des encadrements - B 2
Couleur de soubassement - B 16
Couleur de fenêtres - B 21
Couleur de volets - B 33
Couleur de portes - B 37
Couleur de ferronneries - B 37
Couleur de devanture - E 17

Couleur de façade - B 7
Couleur de corniche - B 1
Couleur de fenêtres - B 23
Couleur de volets - B 35
Couleur de portes - B 39
Couleur de ferronneries - B 39

Couleur de façade - B 10
Couleur d'encadrements - B 2
Couleur de fenêtres - B 24
Couleur de portes - B 40
Couleur de ferronneries - B 40
Couleur de devanture - E 6

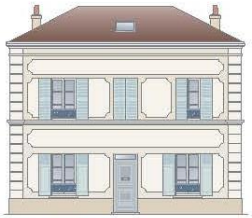
Couleur de façade - B 9
Couleur d'encadrements - B 1
Couleur de soubassement - B 17
Couleur de fenêtres - B 25
Couleur de volets - B 30
Couleur de portes - B 34
Couleur de ferronneries - B 34

Couleur de façade - B 11
Couleur d'encadrements - B 3
Couleur de soubassement - B 19
Couleur de fenêtres - blanc
Couleur de volets - B 31
Couleur de portes - B 39
Couleur de ferronneries - B 39

Couleur de façade - B 6
Couleur d'encadrements - B 2
Couleur de soubassement - B 18
Couleur de fenêtres - B 21
Couleur de volets - B 32
Couleur de portes - B 36
Couleur de ferronneries - B 36
Couleur de devanture - E 11

Application du nuancier-conseil

Exemples de coloration sur des maisons bourgeoises



Couleur de façade - C 4
Panneaux, corniches et chaînes d'angles - C 4 à 40%
Couleur de soubassement - C 12
Couleur de fenêtres - blanc
Couleur de volets - C 29
Couleur de portes - C 33
Couleur de ferronneries - C 37

Couleur de façade - C 1
Panneaux en rocaillage
Chaînes d'angles et corniches - C 4
Couleur de soubassement - C 5
Couleur de fenêtres - C 26
Couleur de portes et de ferronneries - C 38

Couleur de façade - C 7
Couleur des panneaux - C 11
Chaînes d'angles et corniches - C 4
Couleur de soubassement - C 15
Couleur de fenêtres - C 25
Couleur de volets - C 22
Couleur de portes et des ferronneries - C 30

Exemples de coloration sur des pavillons en site urbain

Couleur de façade - B 7
Couleur de corniche - B 1
Couleur de fenêtres - B 25
Couleur de volets - B 22
Couleur de portes - B 34
Couleur de ferronneries - B 34

Couleur de façade - B 6
Couleur de corniche - B 1
Couleur de fenêtres - B 25
Couleur de volets - B 24
Couleur de portes - B 40
Couleur de ferronneries - B 40

Couleur de façade - B 9
Couleur de corniche - B 1
Couleur de fenêtres - B 21
Couleur de volets - B 25
Couleur de portes - B 33
Couleur de ferronneries - B 37

Recommandations générales

▶ N'hésitez pas à vous référer aux *« cahiers de recommandations architecturales »* et au *« guide éco-habitat »* édités par le Parc ◀

Mener son projet

. **Renseignez-vous auprès de votre mairie pour les autorisations administratives.**
. ***Une déclaration préalable* est nécessaire pour toute modification de l'aspect extérieur d'une construction.**
. **Une autorisation d'occupation du domaine public peut être nécessaire pour placer les échafaudages.**

Il est important de prendre son temps et de s'entourer de conseils :

. Vous pouvez demander un conseil ponctuel à un architecte du C.A.U.E 78 ou du Parc naturel.
. Entourez-vous de professionnels compétents (architectes, entreprises).
. Pensez à tous les éléments du projet jusque dans les détails : souche de cheminée, descente d'eau pluviale, grille de ventilation, etc. Pensez à bien intégrer les éléments techniques : boîte aux lettres, compteur, câbles d'alimentation.
Il est nécessaire de contacter les fournisseurs d'énergie au moins un mois avant le début des travaux.
. Les antennes paraboliques seront choisies dans une teinte approchante du support en évitant le blanc.

. Les choix de couleurs sur les palettes proposées par le Parc doivent se faire sur le site, en lumière naturelle et à différents moments de la journée.
. *Il est indispensable*, pour les enduits et les peintures, *de faire des essais sur le chantier en petite surface* pour valider la commande de l'ensemble des produits ; en effet, la couleur n'a pas le même rendu sur un petit échantillon ou une plus grande surface. La matière du support et la texture ont aussi un impact sur le résultat.

Il est important de resituer son projet dans le contexte plus général du site, par exemple de la rue.
Lorsqu'on intervient sur le bâti ancien, il faut bien regarder et comprendre la construction : son ordonnancement, ses matériaux, son décor.
Des restaurations peuvent être partielles, ce qui permet de conserver les parties en bon état avec leur patine. Certaines restaurations demandent beaucoup de soin comme les modénatures et les rocaillages qu'il faut impérativement conserver.
Les constructions neuves peuvent s'inspirer d'une des palettes proposées par le Parc : celle-ci sera choisie en fonction du contexte d'implantation du bâtiment, exemple ; une maison neuve en bordure d'un village.

Adresses utiles

Des services de conseils gratuits :

PARC NATUREL REGIONAL
DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE
Maison du Parc
Château de la Madeleine
Chemin Jean Racine
78472 CHEVREUSE Cedex
Tel : 01 30 52 09 09
Fax : 01 30 52 12 43
www.parc-naturel-chevreuse.fr
Atelier d'architecture, d'urbanisme et de paysage

CAUE 78
CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DES YVELINES
56, avenue de Saint-Cloud
78000 VERSAILLES
Tel : 01 39 07 78 66
Fax : 01 39 50 61 60
www.archi.fr/CAUE78

SDAP 78
SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DES YVELINES
Architecte des Bâtiments de France
7, rue des Réservoirs
78000 VERSAILLES
Tel : 01 39 50 49 03
Fax : 01 30 21 76 18

Permis de construire ou déclaration préalable :
Renseignements dans votre mairie ou à la

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AGRICULTURE
35, rue de Noailles
BP 1115 - 78011 Versailles Cedex
Tel : 0 810 63 78 09 ou 01 30 84 30 00
Serveur vocal : 01 30 84 30 01
Fax : 01 39 50 27 14
Mail : ddea-yvelines@equipement.gouv.fr
Site : www.yvelines.equipement.gouv.fr

SERVICE TERRITORIAL D'AMENAGEMENT DE VERSAILLES SAINT-GERMAIN
Direction départementale de l'Equipement des Yvelines / STAVSG
36 bis, rue du Pontel
BP 5233
78175 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE CEDEX
Tel : 01 39 10 36 30
Fax : 01 39 10 36 40
Mail : STA-St-Germain.DDEA-Yvelines @equipement.gouv.fr

SERVICE TERRITORIAL D'AMENAGEMENT DE ST-QUENTIN-RAMBOUILLET
Direction départementale de l'Equipement des Yvelines / STASQY
2, rue Stephenson
78181 ST-QUENTIN-EN-YVELINES CEDEX
Tel : 01 39 30 64 00
Fax : 01 30 43 50 68
Mail : STA-St-Quentin.DDEA-Yvelines @equipement-agriculture.gouv.fr

SERVICE TERRITORIAL D'AMENAGEMENT DE MANTES
Direction départementale de l'Equipement des Yvelines / STAM
Rue des Pierrettes
78200 MAGNANVILLE
Tel : 01 30 63 22 52
Mail : STA-Mantes.DDEA-Yvelines @equipement-agriculture.gouv.fr

EDITION
Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

CONCEPTION, ILLUSTRATION ET RÉALISATION
Atelier 3D couleur, d'après l'étude réalisée par l'Atelier 3D couleur
61, rue de Lancry 75010 Paris
Tel : 01 42 02 34 86
contact@atelier3dcouleur.com

IMPRESSION
Imprimerie Champagnac
Imprimé sur papier sans chlore
Tiré à 1000 exemplaires en 2010

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse
Yvelines Conseil général
ÎledeFrance