

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de Bullion



### Dossier d'approbation

### Pièce n°5 : Règlement écrit

**Vu pour être annexé à la délibération**

Le :

Le Maire :

## Table des matières

<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AU <b>SECTEUR Ua</b> .....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES AU <b>SECTEUR Uh</b> .....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES AU <b>SECTEUR Ud</b> .....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES AU <b>SECTEUR Ue</b> .....	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA <b>ZONE 1AU</b> .....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA <b>ZONE A</b> ET AU <b>SECTEUR Ap</b> .....	47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA <b>ZONE N</b> ET AUX <b>SECTEURS Nr et Nu</b> .....	55
ANNEXE 1 Essences d'arbres et arbustes préconisées par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse .....	63
ANNEXE 2 Essences invasives .....	68
ANNEXE 3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	69
ANNEXE 4 Patrimoine bâti remarquable.....	76
ANNEXE 5 Nuanciers de couleurs du PNR.....	109
ANNEXE 6 Constructions agricoles .....	114
ANNEXE 7 Prescriptions du service départemental d'incendie et de secours des Yvelines .....	115
ANNEXE 8 carte d'aléas retrait gonflement des argiles .....	119
ANNEXE 9 Lexique .....	120



# Modification simplifiée – projet juillet 2019

## Propositions surlignées jaunes



# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Article 1 : Champ d'application du PLU

- Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Bullion.

## Article 2 : Division du territoire en zones

*Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A), zones naturelles (N) et à urbaniser (AU), représentées sur le règlement graphique.*

### 1) Les zones urbaines (U)

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions.

Secteurs :

- **Ua**  
Secteurs d'habitation à forte densité et à important caractère patrimonial, situés au niveau des centres historiques du village et des hameaux (Longchêne, Moutiers, Les Carneaux, Le Clos des Valentins).
- **Ud**  
HPR (Hôpital de Pédiatrie et de Rééducation).
- **Uh**  
Secteurs d'habitation situés à la périphérie des secteurs Ua.
- **Ue**  
Équipements publics à vocation administrative, éducative, sportive, de loisirs, socioculturelle et technique (Mairie, salle polyvalente, écoles, centre de Loisirs, local du service technique, etc.).

### 2) Les zones à urbaniser (AU)

- **Secteurs 1AU**  
Ces secteurs correspondent aux périmètres à urbaniser et sont destinés principalement à la construction de logements locatifs sociaux complétée pour l'un d'entre eux par la réalisation de commerces et d'un parking public.

### 3) Les zones agricoles (A)

Les **zones A** permettent la construction ou l'extension de bâtiments liés à des exploitations agricoles.

- **Secteur Ap**  
Espaces agricoles protégés, par principe non constructibles.

### 4) Les zones Naturelles (N)

Les **zones N** couvrent des espaces naturels ou forestiers.

Secteurs :

- **Nr** : centre de séminaire, hôtellerie, restauration, basé à Ronqueux,
- **Nu** : Maison d'Ulysse basée à Moutiers,



### Article 3 : Sites urbains constitués (SUC)

- Les lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares, identifiés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), sont protégées par une bande de 50 mètres de large.
- A l'intérieur de cette bande de 50 mètres, **des sites urbains constitués (SUC) peuvent être identifiés.**
- Un site urbain constitué est défini comme un espace bâti, non diffus, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupations des sols, et une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.
- A l'intérieur de la bande de 50 mètres, **hors site urbain constitué, toute nouvelle urbanisation est interdite** dans toutes les zones ou secteurs :
  - constructions à usage de logement et/ou d'activités ainsi que leurs annexes,
  - équipements de détente et de loisirs, même constitués d'espaces plantés, qui sont de nature à imperméabiliser le sol (terrains de tennis, piscines, parkings, abris de jardins...).

Sont seuls admis les aménagements et installations qui ne compromettent pas la protection des sols en bordure du front boisé, et ont un caractère de réversibilité :

- la réfection des constructions existantes,
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière,
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières,
- les travaux nécessaires à la conservation ou la protection des espaces boisés
- l'entretien des chemins piétonniers balisés,
- les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul (exemple: des parkings constitués de revêtements laissant passer l'eau),
- les campings à la ferme avec un maximum de cinq places.

↳ *Les constructions nécessaires à l'activité agricole (y compris les habitations) dans la bande des 50 mètres en lisière des massifs forestiers de plus de 100 hectares sont autorisées par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).*

- A l'intérieur de la bande de 50 mètres, **en site urbain constitué, les règles de la zone ou du secteur concerné s'appliquent sans restriction.**
- Pour les secteurs d'habitations diffus, sont admis **les extensions des constructions existantes dans une limite de 20 % de l'emprise au sol**, ces 20 % s'apprécient entre le jour de l'approbation du PLU et sa prochaine révision générale.



#### Article 4 : Annexes, Lexique, Croquis

- L'ensemble des dispositions générales, des annexes (y compris le lexique), et les différents croquis ont pleine valeur réglementaire, dans les conditions indiquées au présent règlement.

#### Article 5 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

- Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles L.111-1 et suivant et R.111-1 et suivant du Code de l'urbanisme.
- **S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique (SUP)** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L.151-43 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.
- En plus des règles du PLU et des servitudes d'utilité publique précitées, l'occupation des sols est régie par d'autres législations telles que le Règlement sanitaire départemental, le Code civil (servitudes de vue, de passage, ...), le Code de la construction et de l'habitation, le Code rural (règle de réciprocité d'implantation des bâtiments d'habitation et des bâtiments agricoles, art. L111-3). **Ces autres législations ne sont pas prises en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, accordées sous réserves des droits des tiers.**
- Pour information, la commune est soumise à un risque retrait-gonflement des argiles allant de nul à fort. Un guide sur le retrait-gonflement des argiles « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » est annexé au présent PLU. La carte des aléas est annexée au présent règlement.

#### Article 6 : Adaptations mineures – Dérogations

- Les règles et servitudes définies par ce PLU :
  - peuvent faire l'objet d'adaptation mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
  - ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation (article L.152-3 du Code de l'urbanisme).

#### **Cas des non-conformités :**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions de sa zone ou de son secteur, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
- Lorsqu'une installation existante n'est pas conforme à la réglementation applicable aux installations d'assainissement non collectif, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'installation d'assainissement ou qui sont sans effet sur cette installation.



## Cas des dérogations environnementales :

Il pourra être dérogé aux règles d'implantation des bâtiments dans la limite de 30 cm en vue de permettre **une isolation par l'extérieur**. L'isolation extérieure est interdite pour les bâtiments listés à l'annexe 4 du PLU.

Par ailleurs, sont autorisées, en application des articles L.111-16 et R.111-23 du Code de l'urbanisme :

- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

**Dans ces conditions**, sont notamment autorisés :

- Les bois, végétaux et matériaux bio-sourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- Les pompes à chaleur,
- Les brise-soleils,
- Les toitures végétalisées

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### Article 7 : Divisions foncières

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas :

- d'un lotissement,
- de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les règles édictées par le présent plan local d'urbanisme sont appréciées **lot par lot**, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

La possibilité d'instaurer des cours communes, prévue aux articles L.471-1 à L.471-3 du Code de l'urbanisme, ne dispense pas du respect des règles de retrait par rapport aux limites séparatives et à la voie publique, appréciées lot par lot.

### Article 8 : Bâtiments détruits ou démolis

En application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction d'un bâtiment non-conforme, détruit ou démoli, ne peut déroger au présent règlement.



## Article 9 : Déclarations préalables obligatoires

- **Les démolitions** sont soumises à permis de démolir, en application de la délibération du Conseil municipal en date du 8 novembre 2016.
- **Les ravalements et les modifications de façades** sont soumis à déclaration préalable, en application de la délibération du Conseil municipal en date du 11 septembre 2014.
- **L'édification des clôtures** est soumise à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil municipal en date du 11 septembre 2014. Elles peuvent également être déclarées dans le cadre d'une demande de permis de construire. Cette obligation est valable sur l'ensemble du territoire communal et pour tous les types de clôture.
- **Les divisions bâties** sont soumises à déclaration préalable, en application de la délibération du Conseil municipal en date du 12 septembre 2017.

## Article 10 : Unités foncières et constructions à cheval sur deux zones

- Si une unité foncière est à cheval sur deux zones ou secteurs (par exemple U et A, ou Ua et Uh), le calcul et l'affectation des droits à construire s'effectuent **zone par zone ou secteur par secteur**.
- Si la construction est à cheval sur deux zones ou secteurs (par exemple U et A, ou Ua et Uh), s'appliquent les règles de la zone ou du secteur sur laquelle la construction est majoritairement implantée (plus de 50% de l'emprise au sol).

## Article 11 : Espaces protégés

Le règlement graphique repère :

- **les éléments de patrimoine à protéger** : article L.151-19 du Code de l'urbanisme  
*Les travaux effectués sur les éléments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques leur conférant un intérêt, conformément aux fiches réglementaires « patrimoine bâti » de l'annexe 4.*
- **les zones de transition paysagère et arbres et alignements d'arbres remarquables** : L.151-23 du Code de l'urbanisme,  
*Zones de transition paysagère : sont interdits, dans les sites, secteurs et espaces non bâtis identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout usage et affectation des sols, et toute activité de toute nature*  
*Arbres et alignements d'arbres remarquables : l'abattage des arbres et alignements d'arbres remarquables est interdit sauf si l'arbre est reconnu mort ou dangereux, ou s'il rend impossible une construction. Tout arbre abattu devra faire l'objet d'une compensation: un arbre de haute tige choisi parmi la liste du PNR (annexe 1) sera replanté sur le terrain.*

→ Toute intervention sur les éléments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une **déclaration préalable** en mairie (article R\*421-23 h) du Code de l'urbanisme).

→ Doivent être précédés d'un **permis de démolir** les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou une partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (article R.421-28 e) du Code de l'urbanisme).





- **les espaces boisés classés** : L.113-1 du Code de l'urbanisme,  
*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.  
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.*
- **les zones présentant un risque d'inondation** : R.151-34 1° du Code de l'urbanisme  
*Dans les zones inondables identifiées sur le règlement graphique en application de l'article R\*123-11 b) du Code de l'urbanisme, les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 02/11/1992 (Yvelines).*
- **les mares et zones humides,**  
*Tout projet d'aménagement ou de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1 000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet :*
  - *d'un inventaire des zones humides*
  - *d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.*
- **Les cours d'eau,**  
*Un recul minimal de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau devra être observé pour toute construction.*
- **Le périmètre de protection de la chapelle S<sup>te</sup> Anne, à Moutiers**  
*Aucune construction ne peut être réalisée dans ce périmètre de protection de 20m.*
- **Les secteurs archéologiques** : L.531-14 du Code du patrimoine  
*Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.*

**Article 12 : Forêt - Coupes, abattages, défrichements**

	En EBC	Hors EBC		
		Massif forestier + 1 hectare	Hors massif + 1 hectare	
			Dans la bande de protection des massifs + 100 hectares	Hors bande de protection des massifs + 100 hectares
Défrichement	<b>Interdit</b>	Autorisation préfectorale	Possible en site urbain constitué (SUC)	
Coupes et abattages	<p><b>Principe :</b> Autorisation municipale sur avis DDT. Pas d'autorisation nécessaire si arbre mort ou dangereux.</p> <p><b>Exceptions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bois de + 25 hectares</b> <i>Si plan de gestion : pas d'autorisation</i> <i>Hors plan : autorisation préfectorale</i></li> <li>• <b>Forêt de protection</b> <i>Si règlement d'exploitation : pas d'autorisation</i> <i>Hors règlement : autorisation préfectorale</i></li> </ul>	Possible sans autorisation		Possible sans autorisation

## Article 13 : Stationnement

### 1) Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules de toute nature (vélos, motos, voitures, etc.), correspondant aux besoins des installations et constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la population, par la réalisation d'aires de stationnement dédiées sur chaque unité foncière.
- Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
- La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
- Pour les constructions d'habitat collectif et logements locatifs sociaux, les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être prévus.

### 2) Types et principales caractéristiques

#### a) Caractéristiques générales

- Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter :
  - des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large,
  - un dégagement minimum de 5 mètres de long.

#### Stationnement en sous-sol :

- Les sous-sols doivent être enterrés. Les sous-sols enterrés sont interdits à Moutiers en raison des risques de remontée de nappe phréatique.
- L'entrée du sous-sol pour les véhicules ne s'effectue pas face à la voie (non applicable aux logements locatifs sociaux). En cas de présence de plusieurs voies, la disposition ne s'applique que pour la voie la plus large.
- Toute personne qui construit :
  - trois logements ou plus équipées de places de stationnement individuelles ;
  - un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
  - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
  - un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;
    - ↳ *doit doter une partie de ces places du dispositif nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride.*
- Toute personne qui construit ou transforme un bâtiment en gîtes/chambre(s) d'hôtes doit se doter d'un dispositif par site nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride.

## b) Nombre de places de stationnement

- Aucune place de stationnement ne peut être ultérieurement supprimée si les conditions ci-dessous ne sont plus remplies.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte dans les calculs ci-dessous.
- En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre de places nécessaires sur l'emprise foncière assiette de la construction, les places peuvent être situées hors de cette emprise, à 150 mètres maximum.

### Constructions à destination d'habitation

- Pour les constructions individuelles, il sera prévu 1 place par tranche commencée de 50 mètres carrés de surface de plancher, sans être inférieure à 2 places  
Il n'y a pas d'obligation de réaliser plus de 5 places de stationnement.  
Exemple : 80 mètres carrés = 2 places, 260 mètres carrés = 5 places.
- Pour les constructions collectives (hors logements locatifs sociaux), il sera prévu :
  - Par logement : 1 place par tranche commencée de 50 mètres carrés de surface de plancher, sans être inférieur à 2 places.
  - Pour l'ensemble :
    - + 10 % de places « voiture » réservées aux personnes handicapées, sans être inférieur à 1 place
    - + 2 places « moto » par tranche de 10 places commencées (1 place « voiture » correspond à 2 places « moto »).
- Pour les logements locatifs sociaux, il sera prévu :
  - 1 place par logement.

### Dispositions particulières dans le cas d'une extension :

- La création de places de stationnement n'est pas obligatoire lors de travaux de surélévation et/ou d'extension d'une construction existante à destination d'habitation.  
Toutefois :
  - si la surface de plancher créée excède 40 mètres carrés,
  - si les travaux donnent lieu à la création de nouveaux logements.

↳ le nombre total de places de stationnement après travaux doit respecter les dispositions listées précédemment.

### Constructions à destination de bureaux, de commerce et d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche commencée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### Constructions à destination d'hébergement hôtelier / gîte / chambres d'hôtes:

- 1 place de stationnement par chambre.

### Constructions et installations nécessaires aux équipements publics:

*Non réglementé.*

### 3) Obligation de mutualisation pour les véhicules motorisés

- La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagements doit être recherchée en priorité.

#### Article 14 : Equipements, réseaux, emplacements réservés

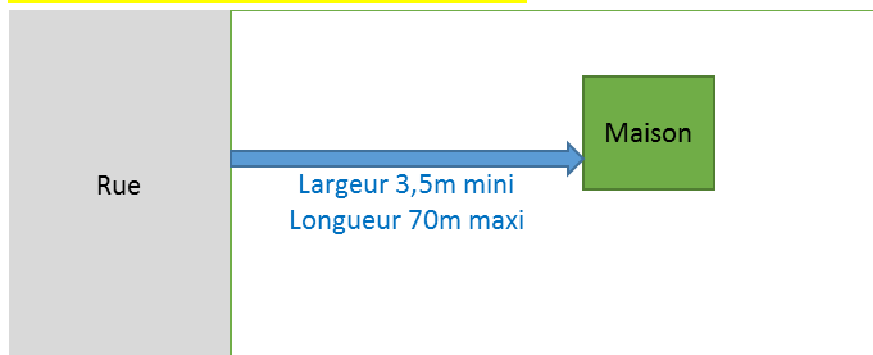
##### 1) Desserte par les voies publiques ou privées

- L'accès au terrain **par les véhicules** doit être créé à partir d'une voie publique. **Un chemin rural ou une sente rurale non goudronnés ne constituent pas une voie publique** au sens du présent règlement.
- La rue de l'Acquisition, le chemin de la Foulerie, la rue du Makalu et la route du Cousin **sont assimilées à des voies publiques** au sens du présent règlement.
- Les voies publiques et chemins ruraux permettant **l'accès aux massifs forestiers** doivent être remis en état s'ils sont endommagés lors d'une opération forestière, par le propriétaire du terrain objet de l'opération.

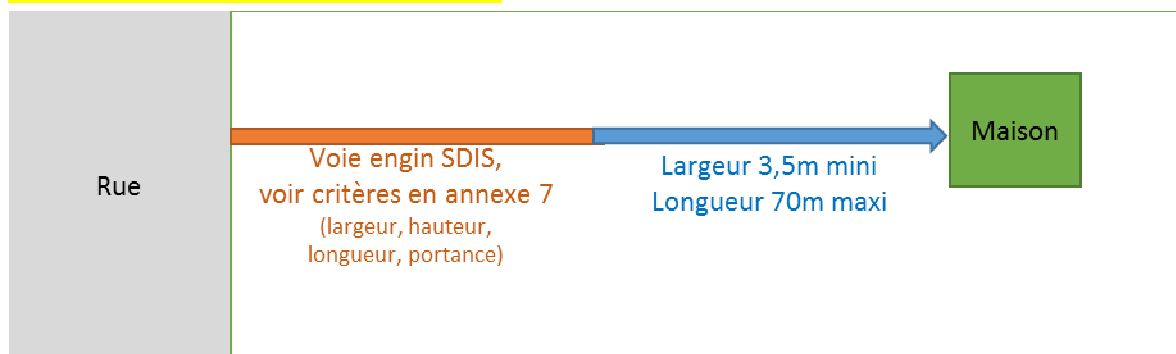
##### a) Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

- La voie d'accès à l'habitation par les véhicules doit être d'une largeur d'au moins 3,5 mètres. Dans tous les cas, il doit permettre l'accès et l'intervention des véhicules du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Yvelines.

Maison située à moins de 70m de la rue :



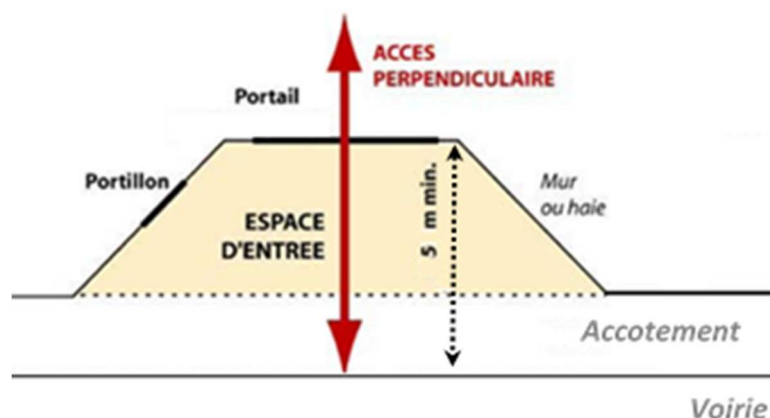
Maison située à 70m ou plus de la rue :



- Un accès peut être refusé s'il présente un risque pour la sécurité ou une gêne pour les usagers des voies publiques et/ou pour celle des personnes utilisant les accès.

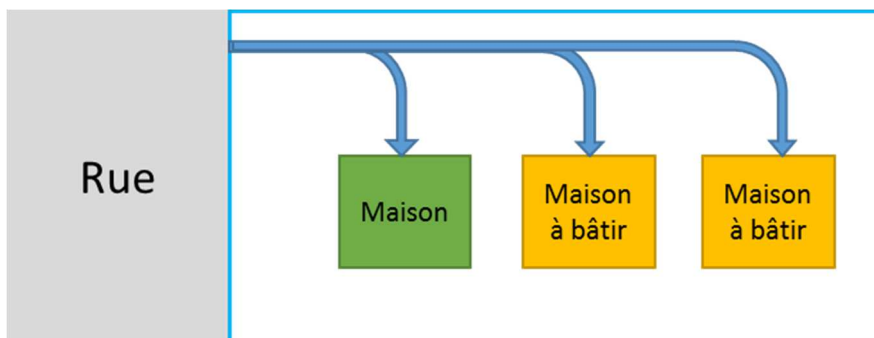
- Pour les constructions dont l'accès se fait par une route départementale, les portails doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport au bord de la voie.

Exemple :

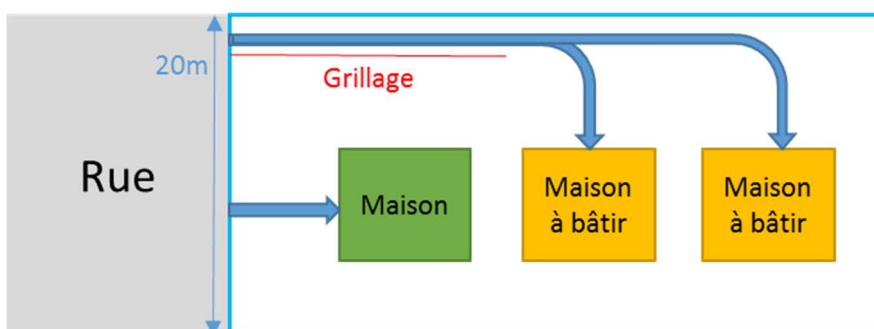


- Divisions de terrain et/ou création de terrain(s) à bâtir

En cas de division de terrain et/ou création de terrain(s) à bâtir, l'accès aux différents lots devra être réalisé par un accès commun.



Si le terrain est déjà bâti, en cas d'impossibilité technique liée à la configuration des lieux, une seconde ouverture pourra être réalisée sur le domaine public, si la façade du terrain est au moins de 20m. En fonction de la configuration des lieux, il pourra être imposé que l'accès commun créé soit clôturé par un simple grillage.



#### b) Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- Une surface de stockage des conteneurs à déchets doit être prévue. Les conteneurs ne doivent pas être visibles de la voie publique (clos et couverts, entouré d'une haie végétale, etc.).

## 2) Desserte par les réseaux

*Aucune eau pluviale ou potable ne peut être rejetée dans le réseau d'eaux usées*

### Eau potable

- Dans les secteurs desservis, toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public.

### Assainissement

- Dans les secteurs desservis, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.
- En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation, conformes aux normes en vigueur.

### Réseau électrique

- Le raccordement au réseau électrique des nouvelles constructions ou installation doit obligatoirement être réalisé avec le réseau public et opéré en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

### Eaux pluviales

- Traitement des eaux pluviales de toiture : les eaux doivent être gérées sur le terrain, par infiltration drainage, récupération, etc. Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales collectif, sauf impossibilité technique.
- Traitement des eaux de ruissellement du terrain : les eaux peuvent être rejetées dans le réseau collectif, si le débit maximal est inférieur à 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale), valeur fixée par le SAGE Orge/Yvette.

## 3) Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).
- Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, publique ou privée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AU  
SECTEUR Ua**



## Section Ua 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article Ua 1.1 : Affectation des sols et destination des constructions

Destinations des constructions	Sous destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Exploitation agricole</li><li>• Exploitation forestière</li></ul>
Habitation	<u>Sont autorisés :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Logement</li><li>• Hébergement</li></ul>
Commerce et activités de service	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Commerce de gros</li></ul> <u>Sont autorisés sous conditions (1) :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Artisanat et commerce de détail</li><li>• Restauration</li><li>• Activités de services où s'effectue l'accueil de clients</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Cinéma</li></ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont autorisés :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Locaux accueillant du public, des administrations publiques</li><li>• Locaux techniques des administrations publiques</li><li>• Etablissement d'enseignement</li><li>• Etablissement de santé et d'action sociale</li><li>• Salles d'art et spectacles</li><li>• Equipements sportifs</li><li>• Autres équipements recevant du public</li></ul>
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Industrie</li><li>• Entrepôt</li><li>• Centre de congrès et d'exposition</li></ul>

#### 1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

- En plus des destinations listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone Ua :
  - toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté,
  - les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération,
  - la création d'un camping, le stationnement de caravanes ou de camping-car, et les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre,
  - les abris à animaux et à fourrage,
  - toute construction dans une bande de 20 mètres autour de la chapelle S<sup>te</sup> Anne à Moutiers (cf. règlement graphique).

### Espaces paysagers protégés

- Sont interdits, dans les sites, secteurs et espaces non bâtis identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout usage et affectation des sols, et toute activité de toute nature.

### 2) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

- Voir dispositions générales
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- Les mares et bassins de moins de 20m<sup>2</sup> sont autorisés.

### Commerce et activités de service (1)

- Les dispositions nécessaires doivent être prises pour limiter les risques et nuisances pour le voisinage, le milieu environnant, et les paysages naturels.

### Article Ua 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation de plus de 3 logements :
  - Sur une unité foncière de moins de 1 200 mètres carrés, au moins 25 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux (article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation),
  - Sur une unité foncière de 1 200 mètres carrés ou plus, au moins 50 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux (article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation).
    - ↳ *Le nombre de logements locatifs sociaux est arrondi à l'entier inférieur sans pouvoir être inférieur à 1.*
- En cas de division d'une unité foncière en propriété ou en jouissance de moins de 5 ans, cette obligation s'applique à l'unité foncière initiale, avant division.

## Section Ua 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

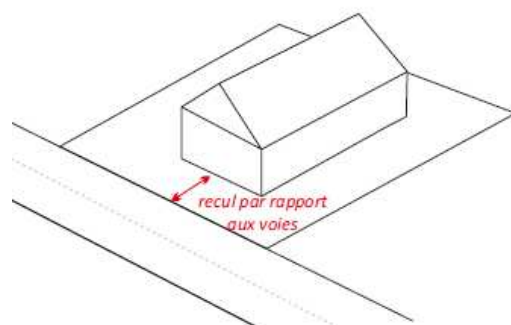
*Cette section ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.*

### Article Ua 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

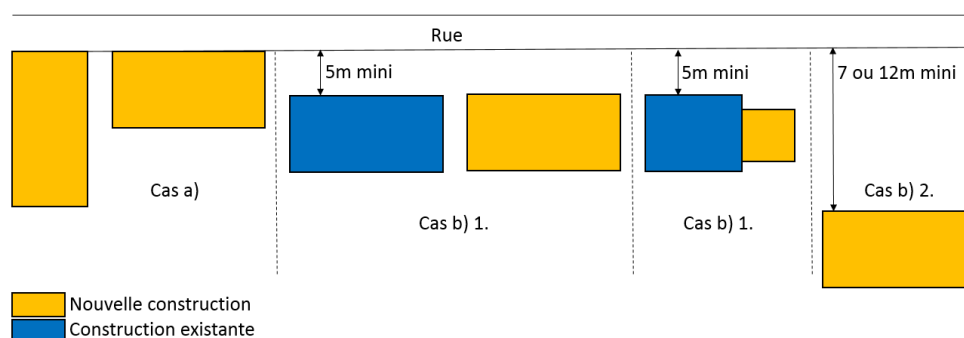
*Les dispositions 1), 2) et 5) ne sont pas applicables aux logements locatifs sociaux.*

#### 1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point d'alignement des voies qui en est le plus rapproché.

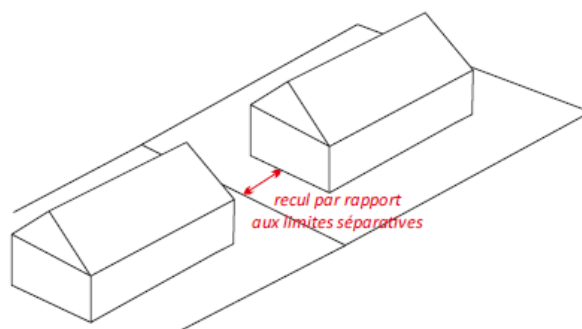


- a) **Les constructions doivent par principe être implantées à l'alignement, par la façade ou le pignon.** Si la (les) construction(s) est (sont) bordée(s) de plusieurs voies publiques, l'implantation à l'alignement s'effectue sur au moins une de ces voies.
- b) Toutefois, une implantation différente peut être admise :
1. Soit avec un recul d'au moins 5 mètres à partir de l'alignement :
    - pour les constructions neuves s'il s'agit d'assurer une meilleure continuité avec un bâtiment existant,
    - pour les extensions des constructions existantes.
  2. Soit pour les constructions neuves à usage d'habitation :
    - un recul d'au moins 12 mètres à partir de l'alignement au niveau du bourg,
    - un recul d'au moins 7 mètres à partir de l'alignement au niveau du hameau de Longchêne, de Moutiers, et des Carneaux.
- ∨ Dans ces deux cas 1. et 2., un mur de clôture devra être implanté à l'alignement de façon à assurer la continuité du bâti.

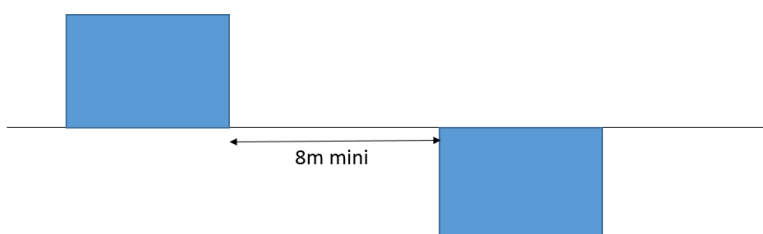


## 2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



- Les constructions doivent être implantées :
  1. Soit en limite(s) séparative(s) :
    - si la nouvelle construction s'accroche à une construction existante sur un terrain voisin, elle ne doit pas en dépasser la hauteur et la largeur ;
    - si la nouvelle construction ne s'accroche pas à une construction existante sur un terrain voisin, elle doit en être distante de 8 mètres minimum.

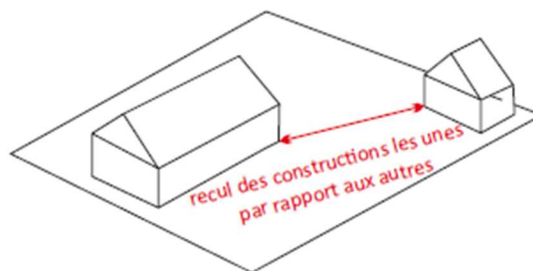


- ↳ *La longueur cumulée du bâti (annexes comprises de plus de 3,50 mètres de haut) en limite séparative, ne doit pas excéder un linéaire de 15 mètres par limite séparative.*
- ↳ **Aucune ouverture transparente n'est permise en limite séparative.**

2. Soit avec un recul de 2.5 mètres minimum pour :
    - les façades aveugles,
    - les façades avec briques de verre ou châssis fixe translucides scellées (type verre opacifié).
  3. Soit avec un recul de 4 mètres minimum pour les façades avec des ouvertures transparentes.
- Les piscines non couvertes, quelle que soit leur superficie, doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de toute limite séparative.

### 3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

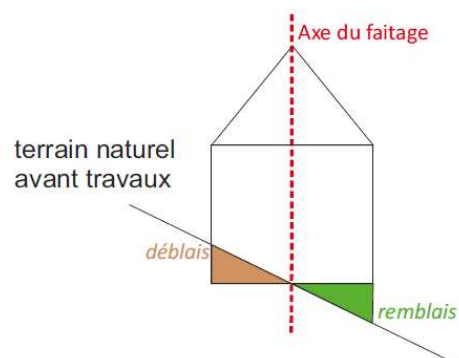
Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point des deux constructions les plus rapprochés.



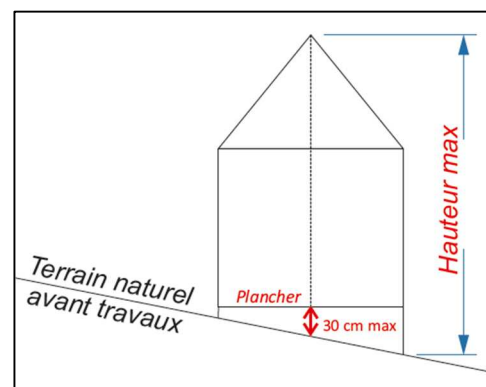
- La distance minimum entre deux constructions sur une même unité foncière est de 4 mètres. Cette distance peut être ramenée à :
  - 2 mètres si l'une des deux constructions mesure moins de 4,50 mètres de hauteur ;
  - 2 mètres pour les logements locatifs sociaux.
- **Une unité foncière, hors bâtiments pour logements locatifs sociaux, ne peut comporter plus de 2 bâtiments à usage d'habitation et leurs 3 annexes.**

### 4) Hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faîte (point le plus haut de la construction).



- La hauteur maximale est de :
  - 8 mètres pour les constructions et extensions,
  - 4,50 mètres pour les annexes.
- Pour les logements locatifs sociaux, la hauteur maximale est de :
  - 10 mètres pour les constructions et extensions,
  - 5 mètres pour les annexes.
- Une construction isolée de moins de 20 mètres carrés d'emprise au sol ne peut excéder 4,50 mètres de haut.
- La cote du plancher fini au droit des entrées du rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder 30 cm par rapport au terrain naturel. Sur les terrains en déclivité, ces 30 cm s'apprécient à l'aplomb du faîte. La plus haute façade de la construction ne peut dépasser la hauteur maximale indiquée ci-dessus.



## 5) Emprise au sol des constructions

### a. Emprise au sol minimale

- Emprise au sol minimale de la construction principale est de 50 mètres carrés.

### b. Emprise au sol maximale

- Pour les premiers 500 mètres carrés, l'emprise au sol est limitée à 30 %.
- Pour les mètres carrés compris au-delà de 500 mètres carrés, l'emprise au sol est limitée à 10%.
- Une construction à usage d'habitation ne peut excéder 200 mètres carrés d'emprise au sol.
- Pour les logements locatifs sociaux, l'emprise au sol est limitée à 40%, hors annexes, de l'assiette foncière destinée à la construction des logements.

## Article Ua 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère

*Le pétitionnaire doit se conformer à l'annexe 3.*

## Article Ua 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

*Cet article ne s'applique pas aux logements locatifs sociaux.*

### 1) Surfaces libres, non-imperméabilisées ou éco-aménageables

- Pour les constructions nouvelles, la surface non imperméabilisé (gravier, pleine terre, ...) minimum doit être de :
  - 40 % de la surface pour les unités foncières de 300 mètres carrés ou plus ;
  - 30 % de la surface pour les unités foncières de moins de 300 mètres carrés.
- Les surfaces éco-aménagées (notamment toitures et murs végétalisés) ne sont prises en compte que pour 30 % maximum des surfaces non-imperméabilisées.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un pourcentage inférieur à 30 % peut être admis pour permettre l'extension et/ou la création d'une nouvelle construction.
- Dans ce cas, l'extension ou la nouvelle construction ne peut dépasser 30 mètres carrés d'emprise au sol. Ces 30 mètres carrés s'apprécient de manière cumulée, entre le jour de l'approbation du PLU et sa prochaine révision générale

### 2) Aménagement des abords des constructions

- Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences indiquées par le PNR figurant en annexe 1.
- Les haies doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
- L'introduction d'espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
- Les composteurs, poubelles, conteneurs, et les citernes eau, fioul, gaz, ... doivent être non visibles depuis la voie publique.



### **3) Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

Voir l'article 11 des dispositions générales

#### **Article Ua 2.4 : Stationnement**

Voir l'article 13 des dispositions générales



**DISPOSITIONS APPLICABLES AU  
SECTEUR Uh**



## Section Uh 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article Uh 1.1 : Affectation des sols et destination des constructions

Destinations des constructions	Sous destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Exploitation agricole</li><li>• Exploitation forestière</li></ul>
Habitation	<u>Sont autorisés :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Logement</li><li>• Hébergement</li></ul>
Commerce et activités de service	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Commerce de gros</li></ul> <u>Sont autorisés sous conditions (1) :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Artisanat et commerce de détail</li><li>• Restauration</li><li>• Activités de services où s'effectue l'accueil de clients</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Cinéma</li></ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont autorisés :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Locaux accueillant du public, des administrations publiques</li><li>• Locaux techniques des administrations publiques</li><li>• Etablissement d'enseignement</li><li>• Etablissement de santé et d'action sociale</li><li>• Salles d'art et spectacles</li><li>• Equipements sportifs</li><li>• Autres équipements recevant du public</li></ul>
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Industrie</li><li>• Entrepôt</li><li>• Centre de congrès et d'exposition</li></ul>

#### 1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

- En plus des destinations listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone Uh :
  - toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté,
  - les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération,
  - la création d'un camping, le stationnement de caravanes ou de camping-car, et les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre,
  - les abris à animaux et à fourrage,
  - toute construction dans une bande de 20 mètres autour de la chapelle S<sup>te</sup> Anne à Moutiers (*cf. règlement graphique*).

## Espaces paysagers protégés

- Sont interdits, dans les sites, secteurs et espaces non bâtis identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout usage et affectation des sols, et toute activité de toute nature.

## 2) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

- Voir dispositions générales
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- Les mares et bassins de moins de 20m<sup>2</sup> sont autorisés.

## Commerce et activités de service (1)

- Les dispositions nécessaires doivent être prises pour limiter les risques et nuisances pour le voisinage, le milieu environnant, et les paysages naturels.

## Article Uh 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation de plus de 3 logements :
  - Sur une unité foncière de moins de 1 500 mètres carrés, au moins 25 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux (article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation),
  - Sur une unité foncière de 1 500 mètres carrés ou plus, au moins 50 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux (article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation).
    - ↳ *Le nombre de logements locatifs sociaux est arrondi à l'entier inférieur sans pouvoir être inférieur à 1.*
- En cas de division d'une unité foncière en propriété ou en jouissance de moins de 5 ans, cette obligation s'applique à l'unité foncière initiale, avant division.

## Section Uh 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

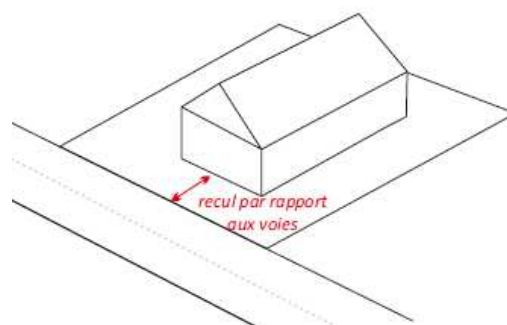
*Cette section ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.*

### Article Uh 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

*Les dispositions 1), 2), 5) ne sont pas applicables aux logements locatifs sociaux.*

#### 1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

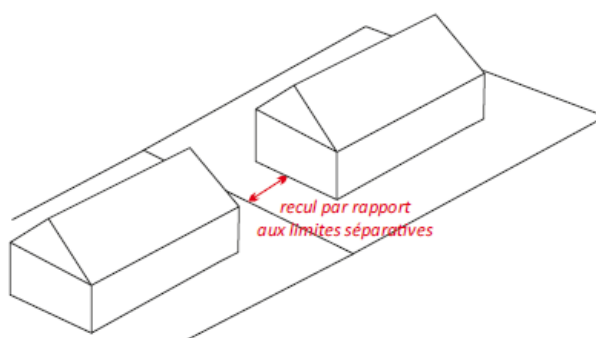
*Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point d'alignement des voies qui en est le plus rapproché.*



- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit avec un recul d'au moins 7 mètres à partir de l'alignement,
  - Soit avec un recul de moins de 7 mètres, qui ne peut être inférieur au recul de la construction d'habitation voisine la plus proche.
- Dans la rue de Videlles aux Carneaux, les constructions peuvent être implantées à l'alignement par le pignon.

#### 2) Implantation par rapport aux limites séparatives

*Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.*



- Sauf exceptions mentionnées au 1. 2. 3. 4. ci-dessous, les constructions doivent être implantées avec un recul de :
  - 4 mètres minimum pour :
    - ↳ les murs aveugles,
    - ↳ les murs avec briques de verre ou châssis fixe translucides scellées (type verre opacifié).
  - 8 mètres minimum pour les murs avec des ouvertures transparentes.

### Exception 1

- Les constructions peuvent être implantées **sur une seule limite séparative**, pour les constructions à usage d'habitation :
  - ayant un accès par :
    - ↳ la rue du Makalu,
    - ↳ le chemin du petit Picotin,
    - ↳ la rue de l'Acquisition (*côté nord, selon le croquis ci-dessous*).



- située dans les lotissements de La Clairière et du Domaine des Aulnes.

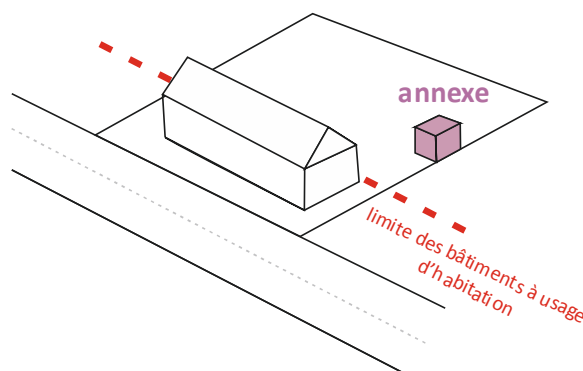
- Les constructions adossées à une construction existante sur un terrain voisin, ne doivent pas dépasser la hauteur et la largeur dudit bâtiment.
- Toutefois, dans ces secteurs, une construction peut être implantée sur deux limites séparatives opposées, sans dépasser 3,50 mètres de haut.
- La longueur cumulée du bâti (annexes comprises de plus de 3,50 mètres de haut) en limite séparative, ne doit pas excéder un linéaire de 10 mètres par limite séparative.

### Exception 2

- Les piscines, couvertes ou non, quelle que soit leur superficie, doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de toute limite séparative.

### Exception 3

- Une annexe (et une seule) de type « abri de jardin » de moins de 12 mètres carrés d'emprise en sol et de 3,50 mètres de hauteur peut être implantée en limite séparative, et au-delà de la limite arrière du bâtiment à usage d'habitation si le terrain est situé en bordure de voie publique (sauf impossibilité manifeste).



### Exception 4

- Seront autorisées en limites séparatives les constructions s'adossant à un bâtiment voisin existant. Les constructions ne doivent pas dépasser la hauteur et la largeur du bâtiment voisin.

### 3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

*Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point des deux constructions les plus rapprochés.*

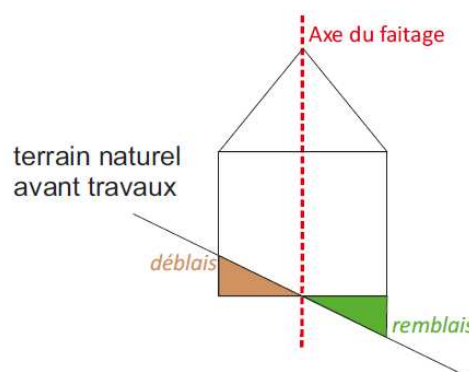


- La distance minimum entre deux constructions sur une même unité foncière est de 8 mètres. Cette distance peut être ramenée à :
  - 3 mètres si l'une des deux constructions mesure moins de 4,50 mètres de hauteur ;
  - 4 mètres pour les logements locatifs sociaux.
- **Une unité foncière, hors bâtiments pour logements locatifs sociaux, ne peut comporter plus de 2 bâtiments à usage d'habitation et leurs 3 annexes**

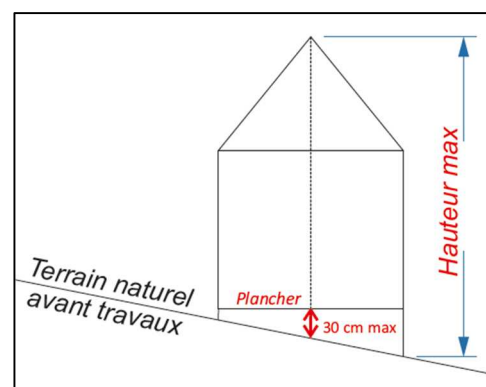
### 4) Hauteur maximale des constructions

*La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faîte (point le plus haut de la construction).*

- La hauteur maximale est de :
  - 9 mètres pour les constructions et extensions,
  - 4,50 mètres pour les annexes.
- Pour les logements locatifs sociaux, la hauteur maximale est de :
  - 10 mètres pour les constructions et extensions,
  - 5 mètres pour les annexes.
- Une construction isolée de moins de 20 mètres carrés d'emprise au sol ne peut excéder 4,50 mètres de haut.



- La cote du plancher fini au droit des entrées du rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder 30 cm par rapport au terrain naturel. Sur les terrains en déclivité, ces 30 cm s'apprécient à l'aplomb du faitage. La plus haute façade de la construction ne peut dépasser la hauteur maximale indiquée ci-dessus.



## 5) Emprise au sol des constructions

### a. Emprise au sol minimale

- Emprise au sol minimale de la construction principale : 60 mètres carrés.

### b. Emprise au sol maximale

- Pour les premiers 1 000 mètres carrés, l'emprise au sol est limitée à 20 % de la superficie de l'unité foncière
- Pour les mètres carrés compris au-delà de 1 000 mètres carrés, l'emprise au sol est limitée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.
- Une construction à usage d'habitation ne peut excéder 200 mètres carrés d'emprise au sol, hors annexes.
- Pour les logements locatifs sociaux, l'emprise au sol est limitée à 30 % de l'assiette foncière destinée à la construction des logements.

## Article Uh 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère

*Le pétitionnaire doit se conformer à l'annexe 3.*

## Article Uh 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

*Cet article ne s'applique pas aux logements locatifs sociaux.*

### 1) Surfaces libres, non-imperméabilisées ou éco-aménageables

- Pour les constructions nouvelles, un minimum de 70 % de la surface de l'unité foncière doit être non-imperméabilisé (gravier, pleine terre, ...).
- Les surfaces éco-aménagées (notamment toitures et murs végétalisés) ne sont prises en compte que pour 30 % maximum des surfaces non-imperméabilisées.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un pourcentage inférieur à 70 % peut être admis pour permettre l'extension et/ou la création d'une nouvelle construction.

- Dans ce cas, l'extension ou la nouvelle construction ne peut dépasser 30 mètres carrés d'emprise au sol. Ces 30 mètres carrés s'apprécient de manière cumulée, entre le jour de l'approbation du PLU et sa prochaine révision générale

## **2) Aménagement des abords des constructions**

- Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences indiquées par le PNR figurant en annexe 1.
- Les haies doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
- L'introduction espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
- Les composteurs, poubelles, containers, et les citernes eau, fioul, gaz, ... doivent être non visibles depuis la voie publique.

## **3) Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

Voir l'article 11 des dispositions générales

### **Article Uh 2.4 : Stationnement**

Voir l'article 13 des dispositions générales.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU  
**SECTEUR Ud**



### Article Ud 1.1 : Affectation des sols et destination des constructions

Destinations des constructions	Sous destinations
Exploitation agricole et forestière	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation agricole</li> <li>• Exploitation forestière</li> </ul>
Habitation	<p><u>Sont autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> <li>• Hébergement</li> </ul>
Commerce et activités de service	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Cinéma</li> <li>• Activités de services ou s'effectue l'accueil de clients</li> </ul> <p><u>Sont autorisés sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement hôtelier et touristique (1)</li> <li>• Restauration (2)</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p><u>Sont autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Salles d'art et spectacles</li> <li>• Equipements sportifs</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> <li>• Locaux accueillant du public, des administrations publiques</li> <li>• Locaux techniques des administrations publiques</li> <li>• Etablissement d'enseignement</li> <li>• Etablissement de santé et d'action sociale</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>

#### 1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

- En plus des destinations listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone Ud :
  - toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté,
  - les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération,
  - la création d'un camping, le stationnement de caravanes ou de camping-car, et les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre.

### **Espaces paysagers protégés**

- Sont interdits, dans les sites, secteurs et espaces non bâtis identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout usage et affectation des sols, et toute activité de toute nature.

### **2) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières**

- Voir dispositions générales
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- Les mares et bassins de moins de 80m<sup>2</sup> sont autorisés.

### **Hébergement hôtelier et touristique (1)**

Est autorisé l'hébergement temporaire des accompagnants des patients de l'Hôpital de Pédiatrie et de Rééducation de Bullion (Maison des familles).

### **Restauration (2)**

Est autorisée la restauration collective des personnels et patients de l'Hôpital de Pédiatrie et de Rééducation de Bullion.

### **Article Ud 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

- Dans le périmètre géré par le bailleur social tous les nouveaux logements doivent être des logements locatifs sociaux.

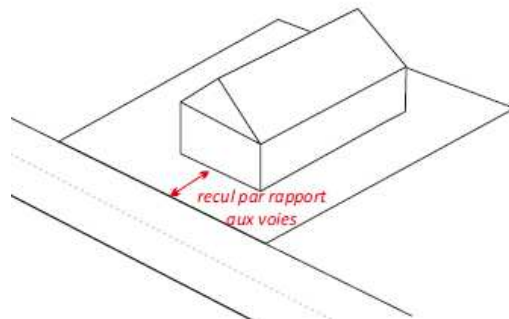
## Section Ud 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article Ud 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point d'alignement des voies qui en est le plus rapproché.*

- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres à partir de l'alignement.



#### 2) Implantation par rapport aux limites séparatives

*Non réglementé.*

#### 3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

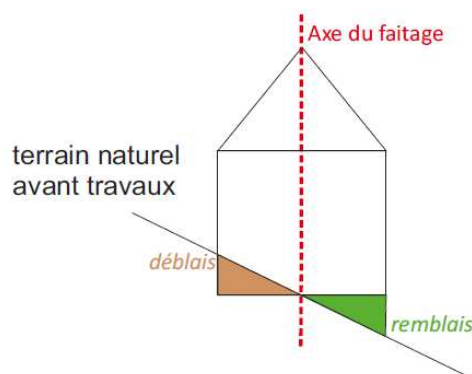
*Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point des deux constructions les plus rapprochés.*



- La distance minimum entre deux constructions sur une même unité foncière est de 2 mètres.

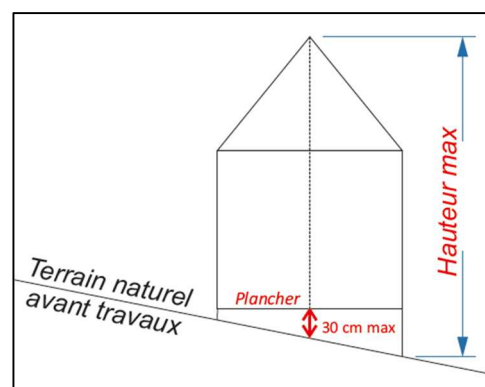
#### 4) Hauteur maximale des constructions

*La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faite (point le plus haut de la construction).*



- La hauteur maximale est de :
  - 12 mètres pour les bâtiments liés à l'activité hospitalière (bâtiments de soins, et non pas bâtiments techniques),
  - 10 mètres pour les autres bâtiments et leurs extensions,
  - 5 mètres pour les annexes.
- Une construction isolée de moins de 20 mètres carrés d'emprise au sol ne peut excéder 4,50 mètres de haut.

- La cote du plancher fini au droit des entrées du rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder 30 cm par rapport au terrain naturel. Sur les terrains en déclivité, ces 30 cm s'apprécient à l'aplomb du faitage. La plus haute façade de la construction ne peut dépasser la hauteur maximale indiquée ci-dessus.



### 5) Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol est limitée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

### Article Ud 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère

- Pour les nouvelles constructions et extensions, l'appel à une architecture contemporaine environnementale de qualité est fortement recommandé.

### Article Ud 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 1) Surfaces libres, non-imperméabilisées ou éco-aménageables

*Non réglementé.*

#### 2) Aménagement des abords des constructions

- Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences indiquées par le PNR figurant en annexe 1.
- Les haies doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
- L'introduction d'espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
- Les composteurs, poubelles, conteneurs, et les citernes eau, fioul, gaz, ... doivent être non visibles depuis la voie publique.

#### 3) Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Voir l'article 11 des dispositions générales

### Article Ud 2.4 : Stationnement

- Pour l'hôpital lui-même :  
Il doit posséder le nombre de places de stationnement nécessaire dans le périmètre foncier du HPR.
- Pour les logements locatifs sociaux :  
1 place par logement.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AU  
SECTEUR Ue**

## Section Ue 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article Ue 1.1 : Affectation des sols et destination des constructions

Destinations des constructions	Sous destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Exploitation agricole</li><li>• Exploitation forestière</li></ul>
Habitation	<u>Sont autorisés :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Logement</li></ul> <u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hébergement</li></ul>
Commerce et activités de service	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Commerce de gros</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Cinéma</li><li>• Activités de services ou s'effectue l'accueil de clients</li></ul> <u>Sont autorisés sous conditions :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Artisanat et commerce de détail (1)</li><li>• Restauration (2)</li></ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont autorisés :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Locaux accueillant du public, des administrations publiques</li><li>• Locaux techniques des administrations publiques</li><li>• Etablissement d'enseignement</li><li>• Equipements sportifs</li><li>• Autres équipements recevant du public</li></ul> <u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Etablissement de santé et d'action sociale</li><li>• Salles d'art et spectacles</li></ul>
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Industrie</li><li>• Entrepôt</li><li>• Centre de congrès et d'exposition</li></ul>

#### 1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

- En plus des destinations listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone Ue :
  - toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté,
  - les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération,
  - la création d'un camping, le stationnement de caravanes ou de camping-car, et les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre,
  - les abris à animaux et à fourrage.

### **Espaces paysagers protégés**

- Sont interdits, dans les sites, secteurs et espaces non bâtis identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout usage et affectation des sols, et toute activité de toute nature.

### **2) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières**

- Voir dispositions générales
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- Les mares et bassins de moins de 80m<sup>2</sup> sont autorisés.

### **Commerce et activités de service (1)**

- Les dispositions nécessaires doivent être prises pour limiter les risques et nuisances pour le voisinage, le milieu environnant, et les paysages naturels.

### **Restauration (2)**

Est autorisé la restauration scolaire.

### **Article Ue 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

*Non règlementé.*

## Section Ue 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article Ue : 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### 1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Non réglementé.*

#### 2) Implantation par rapport aux limites séparatives

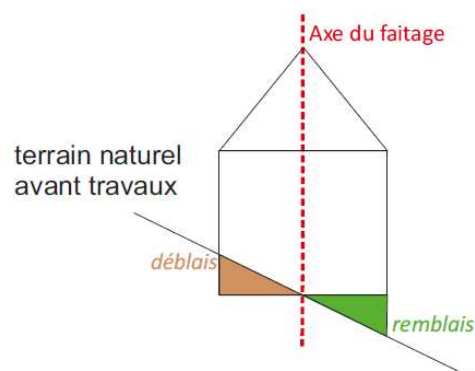
*Non réglementé.*

#### 3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

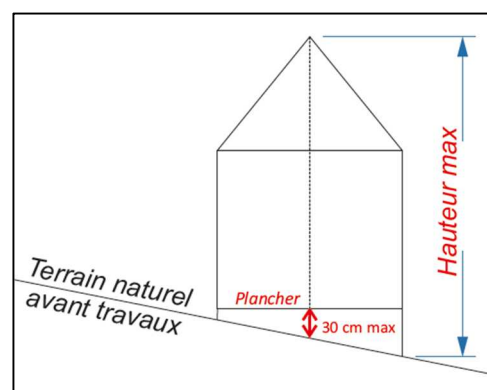
*Non réglementé.*

#### 4) Hauteur maximale des constructions

*La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faîte (point le plus haut de la construction).*



- La hauteur maximale est fixée à 9 mètres pour les constructions à usage d'habitations et leurs extensions, et à 4,50 mètres pour leurs annexes. Elle est de 12 mètres pour les autres bâtiments.
- Une construction de moins de 12 mètres carrés d'emprise au sol ne peut excéder 4,50 mètres de haut.
- La cote du plancher fini au droit des entrées du rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder 30 cm par rapport au terrain naturel. Sur les terrains en déclivité, ces 30 cm s'apprécient à l'aplomb du faîte. La plus haute façade de la construction ne peut dépasser la hauteur maximale indiquée ci-dessus.





## 5) Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

### Article Ue 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère

*Le pétitionnaire doit se conformer à l'annexe 3 pour les constructions d'habitation.*

*Les autres constructions ne sont pas réglementées.*

### Article Ue 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 1) Surfaces libres, non-imperméabilisées ou éco-aménageables

*Non réglementé.*

#### 2) Aménagement des abords des constructions

- Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences indiquées par le PNR figurant en annexe 1.
- Les haies doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
- L'introduction espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
- Les composteurs, poubelles, conteneurs, et les citernes eau, fioul, gaz, ... doivent être non visibles depuis la voie publique.

#### 3) Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Voir l'article 11 des dispositions générales

### Article Ue 2.4 : Stationnement

- Il doit être adapté à chacun des bâtiments figurant dans ce secteur.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA  
ZONE 1AU**

## Section 1AU 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article 1AU 1.1 : Affectation des sols et destination des constructions

Destinations des constructions	Sous destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Exploitation agricole</li><li>• Exploitation forestière</li></ul>
Habitation	<u>Sont autorisés :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Logement</li></ul> <u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hébergement</li></ul>
Commerce et activités de service	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Commerce de gros</li><li>• Hébergement hôtelier et touristique</li><li>• Cinéma</li></ul> <u>Sont autorisés sous conditions (1) :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Artisanat et commerce de détail</li><li>• Restauration</li><li>• Activités de services ou s'effectue l'accueil de clients</li></ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont interdits:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Locaux accueillant du public, des administrations publiques</li><li>• Locaux techniques des administrations publiques</li><li>• Etablissement d'enseignement</li><li>• Etablissement de santé et d'action sociale</li><li>• Salles d'art et spectacles</li><li>• Equipements sportifs</li><li>• Autres équipements recevant du public</li></ul>
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<u>Sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Industrie</li><li>• Entrepôt</li><li>• Centre de congrès et d'exposition</li></ul>

#### 1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

- En plus des destinations listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone 1AU :
  - toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.

#### Espaces paysagers protégés

- Sont interdits, dans les sites, secteurs et espaces non bâtis identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout usage et affectation des sols, et toute activité de toute nature.

## 2) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

- Voir dispositions générales
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- Les mares et bassins de moins de 20m<sup>2</sup> sont autorisés.

### Commerce et activités de service (1)

- Les dispositions nécessaires doivent être prises pour limiter les risques et nuisances pour le voisinage, le milieu environnant, et les paysages naturels.

### Article 1AU 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Tous les logements d'habitations sont des logements locatifs sociaux à l'exception des logements éventuellement destinés à l'activité artisanale et commerciale.

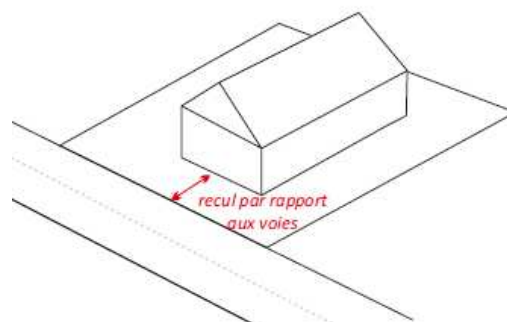
## Section 1AU 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Cette section ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.*

### Article 1AU 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

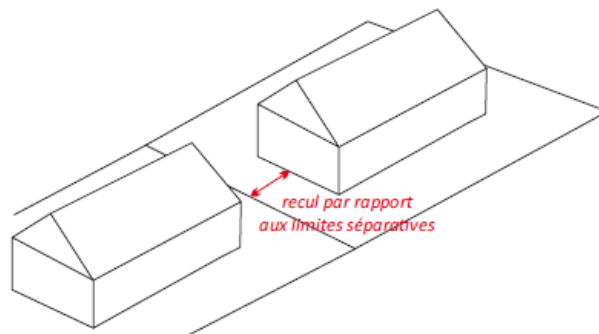
*Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point d'alignement des voies qui en est le plus rapproché.*



- Les constructions peuvent être implantées soit :
  - Soit à l'alignement,
  - Soit avec un recul d'au moins 5 mètres à partir de l'alignement.

#### 2) Implantation par rapport aux limites séparatives

*Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.*



- Les constructions doivent être implantées avec un recul de :
  - 3 mètres minimum pour :
    - ↳ les murs aveugles,
    - ↳ les murs avec briques de verre ou châssis fixe translucides scellées (type verre opacifié).
  - 5 mètres minimum pour les murs avec des ouvertures transparentes.

### 3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

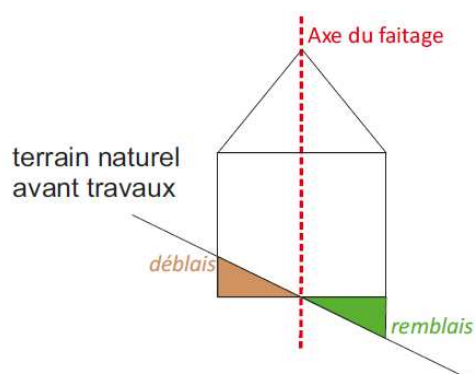
*Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point des deux constructions les plus rapprochés.*



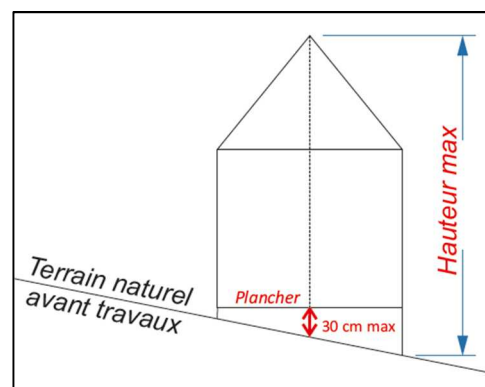
- La distance minimum entre deux constructions sur une même unité foncière est de 2 mètres.

### 4) Hauteur maximale des constructions

*La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faîte (point le plus haut de la construction).*



- La hauteur maximale est de :
  - 9 mètres pour les constructions et extensions,
  - 4,50 mètres pour les annexes.
- Pour les logements locatifs sociaux, la hauteur maximale est de :
  - 10 mètres pour les constructions et extensions,
  - 5 mètres pour les annexes.
- Une construction isolée de moins de 20 mètres carrés d'emprise au sol ne peut excéder 4,50 mètres de haut.
- La cote du plancher fini au droit des entrées du rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder 30 cm par rapport au terrain naturel. Sur les terrains en déclivité, ces 30 cm s'apprécient à l'aplomb du faîte. La plus haute façade de la construction ne peut dépasser la hauteur maximale indiquée ci-dessus.



## 5) Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol est limitée à 40 % de l'unité foncière.

### Article 1AU 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère

*Le pétitionnaire doit se conformer à l'annexe 3.*

### Article 1AU 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article ne s'applique pas aux logements locatifs sociaux.

#### 1) Surfaces libres, non-imperméabilisées ou éco-aménageables

- Pour les constructions nouvelles, un minimum de 20 % de la surface doit être non-imperméabilisé (gravier, pleine terre, ...).
- Les surfaces éco-aménagées (notamment toitures et murs végétalisés) ne sont prises en compte que pour 30 % maximum des surfaces non-imperméabilisées.

#### 2) Aménagement des abords des constructions

- Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences indiquées par le PNR figurant en annexe 1.
- Les haies doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
- L'introduction espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
- Les composteurs, poubelles, conteneurs, et les citernes eau, fioul, gaz, ... doivent être non visibles depuis la voie publique.

#### 3) Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Voir l'article 11 des dispositions générales

### Article 1AU 2.4 : Stationnement

- Une place de stationnement par logement est requise pour les logements locatifs sociaux.
- Un parking public d'environ 65 places doit être aménagé pour le site des Cressonnières.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA  
ZONE A ET AU  
SECTEUR Ap**



## Section A 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article A 1.1 : Affectation des sols et destination des constructions

Destinations des constructions	Sous destinations
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation forestière</li> </ul> <p><u>Sont autorisés sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation agricole (1) (2)</li> </ul>
<b>Habitation</b>	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement</li> </ul> <p><u>Sont autorisés sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement (3)</li> </ul>
<b>Commerce et activités de service</b>	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Cinéma</li> <li>• Restauration</li> <li>• Activités de services ou s'effectue l'accueil de clients</li> </ul> <p><u>Sont autorisés sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail (4)</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique (5)</li> </ul>
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux accueillant du public, des administrations publiques</li> <li>• Etablissement d'enseignement</li> <li>• Etablissement de santé et d'action sociale</li> <li>• Equipements sportifs</li> </ul> <p><u>Sont autorisés sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Salles d'art et spectacles (6)</li> <li>• Autres équipements recevant du public (7)</li> </ul> <p><u>Sont autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques des administrations publiques</li> </ul>
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie</li> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> </ul> <p><u>Sont autorisés sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrepôt (8)</li> </ul>

## 1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

- En plus des destinations listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone A et secteur Ap :
  - toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté,
  - les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération,
  - la création d'un camping, le stationnement de caravanes ou de camping-car, et les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre,
  - Les constructions et installations qui constituent un obstacle transversal et/ou longitudinal à la continuité écologique et au libre écoulement des cours d'eau.

## 2) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

- Voir dispositions générales
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme, ou à l'activité agricole (drainage notamment).
- Les mares et bassins de moins de 120m<sup>2</sup> sont autorisés.

### Exploitation agricole (1)

Sont autorisées en zone A les constructions nécessaires à l'activité agricole, y compris les habitations et leurs annexes, y compris les abris pour animaux. Sont autorisés en zone Ap les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole.

### Exploitation agricole (2)

Sont autorisés, uniquement en zone A, à l'exclusion du secteur Ap, les changements de destination des bâtiments existants en vue d'accueillir une pension équine et/ou un centre équestre.

### Logement (3)

Sont autorisées, uniquement en zone A, à l'exclusion du secteur Ap, la construction :

- d'annexes à l'habitation existante dans la limite de 60m<sup>2</sup> + 100m<sup>2</sup> pour une piscine ;
- d'extensions à l'habitation existante dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante, compté à partir de la date d'approbation du PLU.

### Artisanat et commerce de détail (4)

Sont autorisés, uniquement en zone A, à l'exclusion du secteur Ap, les changements de destination des bâtiments existants en vue d'accueillir :

- un atelier d'artistes ou d'artisans (lieu de travail, de stockage, et de vente des productions), le stockage devant avoir lieu à l'intérieur des locaux, et dans le respect de la réglementation en vigueur pour les produits dangereux
- un lieu de vente directe de produits de la ferme

### **Hébergement et hébergement hôtelier et touristique (5)**

- Est autorisé le changement de destination repéré sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme dans les conditions indiqués de l'annexe 4, sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt architectural et patrimonial des bâtiments.
- Sont autorisés, uniquement en zone A, à l'exclusion du secteur Ap, les changements de destination des bâtiments existants en vue d'accueillir des gites ou chambres d'hôtes.

### **Salles d'art et spectacles (6)**

Sont autorisés, uniquement en zone A, à l'exclusion du secteur Ap, les changements de destination des bâtiments existants en vue d'accueillir des salles des fêtes, de spectacles, ... ou des espaces culturels

### **Autres équipements recevant du public (7)**

Sont autorisés, uniquement en zone A, à l'exclusion du secteur Ap, les changements de destination des bâtiments existants en vue d'accueillir les locaux pour entreprises tels que bureaux et salle de réunion.

### **Entrepôt (8)**

Sont autorisés, uniquement en zone A, à l'exclusion du secteur Ap, les changements de destination des bâtiments existants en vue d'accueillir des espaces de stockage, celui-ci devant avoir lieu à l'intérieur des locaux, et dans le respect de la réglementation en vigueur pour les produits dangereux.

### **Article A 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

*Non règlementé.*

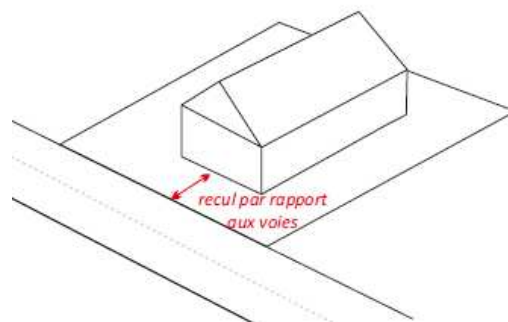
## Section A 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Cette section ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.*

### Article A 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

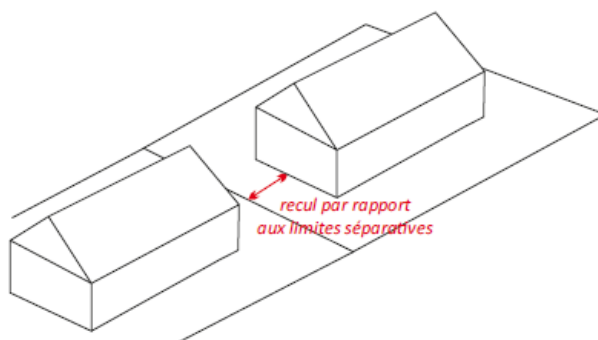
*Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point d'alignement des voies qui en est le plus rapproché.*



- En zone A, les constructions doivent être implantées :
  - avec un recul d'au moins 12 mètres à partir de l'alignement pour les routes départementales
  - avec un recul de moins de 7 mètres pour les autres voies publiques

#### 2) Implantation par rapport aux limites séparatives

*Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.*



##### a. En zone A :

- Les extensions des constructions existantes peuvent être implantées en limites séparatives.
- Pour les autres constructions :
  - 4 mètres minimum pour :
    - ↳ les murs aveugles,
    - ↳ les murs avec briques de verre ou châssis fixe translucides scellées (type verre opacifié),
  - 6 mètres minimum pour les murs avec des ouvertures transparentes.
- Les constructions adossées à une construction existante sur un terrain voisin, ne doivent pas dépasser la hauteur et la largeur dudit bâtiment.
- Les piscines, couvertes ou non, quelle que soit leur superficie, doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de toute limite séparative.

##### b. En secteur Ap :

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum.

### 3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

*Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point des deux constructions les plus rapprochés.*

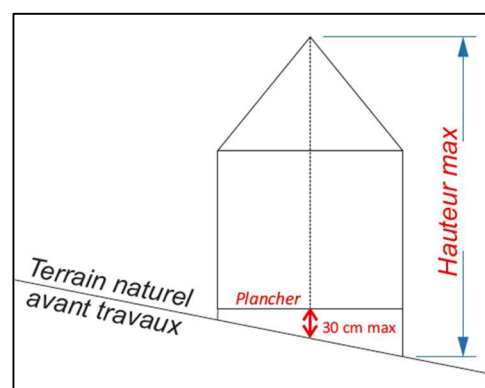
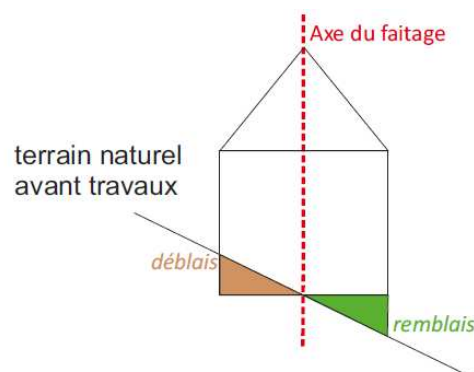


- La distance minimum entre deux constructions sur une même unité foncière est de 4 mètres.
- La distance maximum entre deux constructions sur une même unité foncière est de 25 mètres.
- Une unité foncière ne peut comporter plus de 2 bâtiments à usage d'habitation.

### 4) Hauteur maximale des constructions

*La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faîte (point le plus haut de la construction).*

- La hauteur maximale est de :
  - 12 mètres pour les bâtiments agricoles,
  - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs extensions,
  - 5 mètres pour les annexes.
- La cote du plancher fini au droit des entrées du rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder 30 cm par rapport au terrain naturel. Sur les terrains en déclivité, ces 30 cm s'apprécient à l'aplomb du faitage. La plus haute façade de la construction ne peut dépasser la hauteur maximale indiquée ci-dessus.



## 5) Emprise au sol des constructions

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole (y compris les habitations nécessaires à l'activité agricole) dans la bande des 50 mètres en lisière des massifs forestiers de plus de 100 hectares sont autorisées.

### a. En zone A

- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les extensions de l'existant sont autorisées, dans une limite de 20 % de l'emprise au sol, ces 20 % s'appréciant entre le jour de l'approbation du PLU et sa prochaine révision générale.
- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il ne peut être dépassé 200 mètres carrés d'emprise au sol par construction.
- Sont autorisées les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole.
  - ↳ *Ces abris devront être conçus comme des constructions légères en bois, ouvertes au moins sur un côté, sans plancher ni dalle coulée, et établis à 50 mètres au moins des habitations.*
  - ↳ *Ils devront être localisés de manière à ce qu'il soit porté le minimum d'atteinte au paysage et être peu visibles du domaine public.*

### b. En secteur Ap

Sont autorisées, en zone Ap, les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole.

- ↳ *Ces abris devront être conçus comme des constructions légères en bois, ouvertes au moins sur un côté, sans plancher ni dalle coulée, et établis à 50 mètres au moins des habitations.*
- ↳ *Ils devront être localisés de manière à ce qu'il soit porté le minimum d'atteinte au paysage et être peu visibles du domaine public.*

## Article A 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère

*Le pétitionnaire doit se conformer à l'annexe 3.*

- Dans les sites inscrits et les sites classés, les clôtures doivent être :
  - Soit conformes à l'annexe 3,
  - Soit de type fil ou ruban (électrique, barbelés, ...) ou grillage à mouton, fixées sur piquets bois, d'une hauteur de 1,80 mètres maximum.
- Les bâtiments agricoles de type hangars ou abris notamment doivent être en bois ou en acier, et leur couleur doit être choisie au sein du nuancier couleur D du PNR (annexe 5).

## Article A 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1) Surfaces libres, non-imperméabilisées ou éco-aménageables

*Non réglementé.*

### 2) Aménagement des abords des constructions

- Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences indiquées par le PNR figurant en annexe 2.
- Les haies doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 2).
- L'introduction espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 3, est interdite.



- Les composteurs, poubelles, conteneurs, et les citernes eau, fioul, gaz, ... doivent être non visibles depuis la voie publique.

### **3) Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

- Voir l'article 11 des dispositions générales

#### **Article A 2.4 : Stationnement**

- Voir l'article 13 des dispositions générales.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA  
ZONE N ET AUX  
SECTEURS Nr et Nu**



## Section N 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### Article N 1.1 : Affectation des sols et destination des constructions

Destinations des constructions	Sous destinations
Exploitation agricole et forestière	<p><u>Sont autorisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation forestière</li> </ul> <p><u>Sont autorisés sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation agricole (1) (2)</li> </ul>
Habitation	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement</li> </ul> <p><u>Sont autorisés sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement (3)</li> </ul>
Commerce et activités de service	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Cinéma</li> <li>• Restauration</li> <li>• Activités de services ou s'effectue l'accueil de clients</li> </ul> <p><u>Sont autorisés sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail (4)</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique (5)</li> </ul>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux accueillant du public, des administrations publiques</li> <li>• Etablissement d'enseignement</li> <li>• Etablissement de santé et d'action sociale</li> <li>• Equipements sportifs</li> </ul> <p><u>Sont autorisés sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Salles d'art et spectacles (6)</li> <li>• Autres équipements recevant du public (7)</li> </ul> <p><u>Sont autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques des administrations publiques</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie</li> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> </ul> <p><u>Sont autorisés sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrepôt (8)</li> </ul>

## 1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

- En plus des destinations listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits :

### En zone N

- Toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté,
- les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération,
- la création d'un camping, le stationnement de caravanes ou de camping-car, et les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre.
- Les constructions et installations qui constituent un obstacle transversal et/ou longitudinal à la continuité écologique et au libre écoulement des cours d'eau.

### En secteur Nr

- Toute autre construction ou activité non liée aux activités de centre de séminaire, hôtellerie, restauration.

### En secteur Nu

- Toute autre construction ou activité non liée à l'accueil d'adultes autistes.

## Espaces paysagers protégés

- Sont interdits, dans les sites, secteurs et espaces non bâtis identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout usage et affectation des sols, et toute activité de toute nature.

## 2) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

- Voir dispositions générales
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme ou à l'activité agricole (drainage notamment) ou forestière.
- Les mares et bassins de moins de 120m<sup>2</sup> sont autorisés.

## Exploitation agricole (1)

Sont autorisées en zone N, à l'exception des secteurs Nr et Nu les constructions nécessaires à l'activité agricole, y compris les habitations et leurs annexes, y compris les abris pour animaux, dans les conditions fixées à l'annexe 6 du règlement «Constructions agricoles».

## Exploitation agricole (2)

Sont autorisés en zone N, à l'exception des secteurs Nr et Nu les changements de destination des bâtiments existants en vue d'accueillir une pension équine et/ou un centre équestre.

## Logement (3)

Sont autorisées en zone N, à l'exception des secteurs Nr et Nu, la construction :

- d'annexes à l'habitation existante dans la limite de 60m<sup>2</sup> + 100m<sup>2</sup> pour une piscine ;
- d'extensions à l'habitation existante dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante, compté à partir de la date d'approbation du PLU.



#### **Artisanat et commerce de détail (4)**

Sont autorisés en zone N, à l'exception des secteurs Nr et Nu les changements de destination des bâtiments existants en vue d'accueillir :

- un atelier d'artistes ou d'artisans (lieu de travail, de stockage, et de vente des productions), le stockage devant avoir lieu à l'intérieur des locaux, et dans le respect de la réglementation en vigueur pour les produits dangereux
- un lieu de vente directe de produits de la ferme

#### **Hébergement et hébergement hôtelier et touristique (5)**

Sont autorisés en zone N, à l'exception des secteurs Nr et Nu les changements de destination des bâtiments existants en vue d'accueillir des gîtes ou chambres d'hôtes.

#### **Salles d'art et spectacles (6)**

Sont autorisés en zone N, à l'exception des secteurs Nr et Nu les changements de destination des bâtiments existants en vue d'accueillir des salles des fêtes, de spectacles, ... ou des espaces culturels

#### **Autres équipements recevant du public (7)**

Sont autorisés en zone N, à l'exception des secteurs Nr et Nu les changements de destination des bâtiments existants en vue d'accueillir les locaux pour entreprises tels que bureaux et salle de réunion.

#### **Entrepôt (8)**

Sont autorisés en zone N, à l'exception des secteurs Nr et Nu les changements de destination des bâtiments existants en vue d'accueillir des espaces de stockage, celui-ci devant avoir lieu à l'intérieur des locaux, et dans le respect de la réglementation en vigueur pour les produits dangereux.

#### **Article N 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

*Non réglementé.*

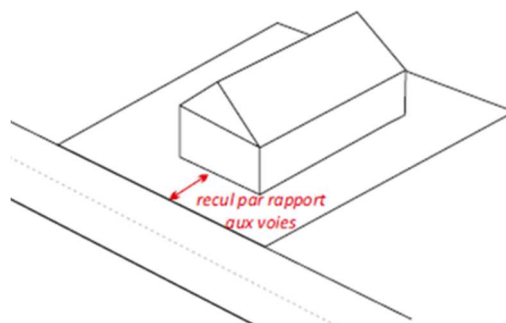
## Section N 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Cette section ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.*

### Article N 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

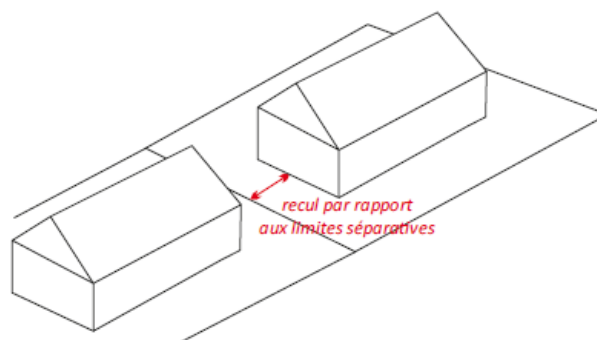
*Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point d'alignement des voies qui en est le plus rapproché.*



- En zone N et secteur Nu, les constructions doivent être implantées :
  - avec un recul d'au moins 12 mètres à partir de l'alignement pour les routes départementales,
  - avec un recul de moins de 7 mètres pour les autres voies publiques.
- En secteur Nr, les constructions doivent être implantées :
  - avec un recul d'au moins 15 mètres à partir de l'alignement pour les routes départementales.

#### 2) Implantation par rapport aux limites séparatives

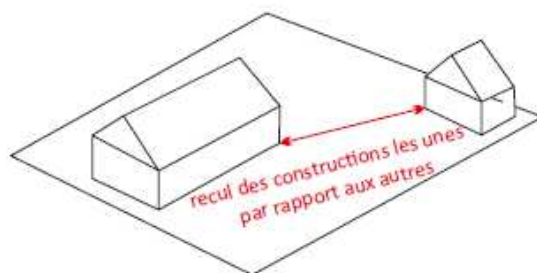
*Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.*



- Les extensions des constructions existantes peuvent être implantées en limites séparatives.
- Pour les autres constructions :
  - 4 mètres minimum pour :
    - ↳ les murs aveugles,
    - ↳ les murs avec briques de verre ou châssis fixe translucides scellées (type verre opacifié).
  - 6 mètres minimum pour les murs avec des ouvertures transparentes.
- Les constructions adossées à une construction existante sur un terrain voisin, ne doivent pas dépasser la hauteur et la largeur dudit bâtiment.
- Les piscines, couvertes ou non, quelle que soit leur superficie, doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de toute limite séparative.

### 3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

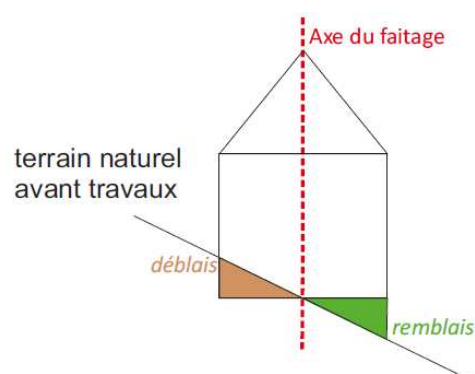
Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point des deux constructions les plus rapprochés.



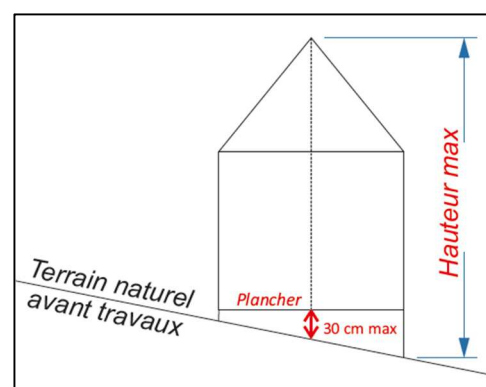
- La distance minimum entre deux constructions sur une même unité foncière est de 4 mètres.
- Une unité foncière ne peut comporter plus de 2 bâtiments à usage d'habitation.

### 4) Hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faîte (point le plus haut de la construction).



- En zone N et dans le secteur Nu la hauteur maximale est de :
  - 12 mètres pour les bâtiments agricoles et forestiers
  - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs extensions
  - 5 mètres pour les annexes
- En secteur Nr la hauteur maximale est de 9 mètres.
- La cote du plancher fini au droit des entrées du rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder 30 cm par rapport au terrain naturel. Sur les terrains en déclivité, ces 30 cm s'apprécient à l'aplomb du faîte. La plus haute façade de la construction ne peut dépasser la hauteur maximale indiquée ci-dessus.



## 5) Emprise au sol des constructions

### L'emprise au sol maximale est de :

#### En Zone N

- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les extensions de l'existant sont autorisées, dans une limite de 20 % de l'emprise au sol, ces 20 % s'appréciant entre le jour de l'approbation du PLU et sa prochaine révision générale.
- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il ne peut être dépassé 200 mètres carrés d'emprise au sol par construction.
- Sont autorisés les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole.
  - ↳ *Ces abris devront être conçus comme des constructions légères en bois, ouvertes au moins sur un côté, sans plancher ni dalle coulée, et établis à 50 mètres au moins des habitations.*

#### En secteur Nr

- 20 % d'extension de l'existant, à l'exclusion du château + 2 bâtiments de 150 mètres carrés de surface de plancher chacun.

#### En secteur Nu

- 20 % d'extension de l'existant + 2 bâtiments de 50 mètres carrés de surface de plancher chacun.

## Article N 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère

*Le pétitionnaire doit se conformer à l'annexe 3.*

- Dans la zone N et les secteurs Nr, Nu, les clôtures doivent être :
  - Soit conformes à l'annexe 3,
  - Soit de type fil ou ruban (électrique, barbelés, ...) ou grillage à mouton, fixées sur piquets bois, d'une hauteur de 1,80 mètres maximum.
- Les bâtiments agricoles notamment de type hangars ou abris doivent être en bois ou en acier, et leur couleur doit être choisie au sein du nuancier couleur D du PNR (annexe 5).

## Article N 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1) Surfaces libres, non-imperméabilisées ou éco-aménageables

*Non réglementé.*

### 2) Aménagement des abords des constructions

- Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences indiquées par le PNR figurant en annexe 1.
- Les haies doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
- L'introduction espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
- Les composteurs, poubelles, conteneurs, et les citernes eau, fioul, gaz, ... doivent être non visibles depuis la voie publique.

### 3) Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Voir l'article 11 des dispositions générales

## Article N 2.4 : Stationnement

- Voir l'article 13 des dispositions générales

## ANNEXE 1



### ESSENCES D'ARBRES ET ARBUSTES PRECONISEES PAR LE PARC NATUREL REGIONAL DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

#### 1. ESSENCES D'ARBUSTES PRECONISEES PARS LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

Nom	Hauteur	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent*	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4 m	Haie vive, taillée	X	X		
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10 m	Haie vive		X		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3 m	Haie vive		X		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10 m	Haie vive, taillée		X		
Bourdaine (Frangula alnus)	1-5 m	Haie vive, taillée		X		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6 m	Haie vive, taillée	X			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5 m	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50 m	Haie vive				X
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20 m	Haie vive		X		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8 m	Haie vive, taillée		X		
Cornouillier sanguin (Cornus sanguinea)	2-4 m	Haie vive, taillée		X		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3 m	Haie vive, taillée		X		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12 m	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3 m	Haie vive		X		
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2 m	Haie vive		X		X
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6 m	Haie vive		X		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2 m	Haie vive				
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	2 m	Haie vive et taillée		X		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40 m	Haut jet, haie vive, taillée			X	



Nom	Hauteur	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent*	Fruits comestibles
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8 m	Haut jet, haie taillée	X			
If (Taxus baccata)	5-8 m	Haie vive et taillée	X			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4 m	Haie vive, taillée	X	X		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7 m	Haie vive		X		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	2-4 m	Haie vive		X		X
Néflier (Mespilus germanica)	2-6 m	Haie vive, taillée		X		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6 m	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15 m	Haut jet, haie taillée		X		X
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15 m	Haut jet, haie taillée		X		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20 m	Haut jet, haie taillée	X			X
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4 m	Haie vive, taillée		X		
Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6 m	Haie vive, taillée		X		
Saule à oreillettes ( Salix aurita)	1-3 m	Haie vive, taillée				
Seringat (Philadelphus)	1-3 m	Haie vive		X		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8 m	Haie vive		X		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6 m	Haie vive, taillée		X		X
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4 m	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne lantane (viburnum lantana)	1-3 m	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4 m	Haie vive, taillée		X		

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

## **Choix des végétaux pour les haies**

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

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

### **Plantation**

Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.

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

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

### **Entretien**

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

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

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

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

## 2. ESSENCES D'ARBRES PRECONISEES PARS LE PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

Nom	hauteur	Favorable à la faune	mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (Sorbus aria)	8-10 m	X		X	
Alisier torminal (Sorbus torminalis)	10-20 m	X	X		X
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10 m			X	
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10 m			X	
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)	15-30 m		X		
Bouleau pubescent (Betula pubescent)	15-20 m		X		
Bouleau verruqueux (Betula pendula)	15-20 m		X		
Charme commun (Carpinus betulus)	10-25 m	X			
Châtaignier (Castanea sativa)	25-35 m	X	X		X
Chêne pédonculé (Quercus robur)	20-30 m	X			
Chêne sessile ((Quercus petraea)	20-40 m	X			
Cormier (Sorbus domestica)	5-20 m		X		X
Erable champêtre (acer campestre)	10-20 m	X	X		
Erable plane (Acer platanoides)	15-30 m		X		
Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)	15-35 m		X		
Frêne commun (Fraxinus excelsior)	15-35 m				
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	20-45 m	X			X
Merisier (Prunus avium)	15-20 m	X	X	X	X
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10-15 m			X	
Noyer commun (Juglans regia)	10-30 m				X
Orme champêtre (Ulmus minor)	20-35 m				
Peuplier blanc (Populus alba)	25-35 m				
Peuplier noir (Populus nigra)	25-30 m				
Poirier sauvage (Pyrus pyraaster)	8-20 m		X	X	X

<b>Pommier sauvage (Malus sylvestris)</b>	6-15 m		<b>X</b>	<b>X</b>	
<b>Robinier faux acacia (Robinia pseudocacia)</b>	10-30 m		<b>X</b>	<b>X</b>	
<b>Saule blanc (Salix alba)</b>	10-25 m	<b>X</b>	<b>X</b>		
<b>Saule fragile (Salix fragilis)</b>	15-25 m	<b>X</b>	<b>X</b>		
<b>Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)</b>	10-15 m	<b>X</b>		<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)</b>	20-35 m		<b>X</b>		
<b>Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)</b>	20-30 m		<b>X</b>		
<b>Tremble (Populus tremula)</b>	15-25 m				

## ANNEXE 2

### ESSENCES INVASIVES



Les espèces suivantes sont considérées comme invasives sur le territoire du Parc naturel régional de la Haute-Vallée de Chevreuse :

#### Espèces invasives avérées

Nom commun	Nom latin
Renouée du Japon	<i>Reynoutria japonica</i>
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>
Ailante	<i>Ailanthus altissima</i>
Symphorine	<i>Symphoricarpos albus</i>
Raisin d'Amérique	<i>Phytolacca americana</i>
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i>
Jussies	<i>Ludwigia grandiflora / Ludwigia peploides</i>
Myriophylle du Brésil	<i>Myriophyllum aquaticum</i>
Mahonia faux houx ; Mahonia à feuilles épineuses	<i>Mahonia aquifolium</i>
Séneçon du Cap	<i>Senecio inaequidens</i>

#### Espèces invasives potentielles

Nom commun	Nom latin
Azolla fausse fougère ; Azolla fausse filicule	<i>Azolla filiculoides</i>
Cerisier tardif ; Cerisier noir	<i>Prunus serotina</i>
Arbre aux papillons ; Buddleia du père David	<i>Buddleja davidii</i>
Grand Lagarosiphon ; Lagarosiphon	<i>Lagarosiphon major</i>
Balsamine du Cap	<i>Impatiens capensis</i>
Balsamine de Balfour	<i>Impatiens balfouri</i>
Lupin des jardins	<i>Lupinus polyphyllus</i>
Ambroisie ; Ambroisie à feuilles d'armoise	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>
Solidage du Canada	<i>Solidago canadensis</i>
Solidage glabre ; solidage géant	<i>Solidago gigantea</i>

## **ANNEXE 3**

### **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

*Dispositions non applicables aux équipements publics.*

#### **1) Aspect extérieur des constructions**

*Les styles architecturaux de la région sont : Yvelines, Hurepoix, Beauce, Vallée de l'Eure. Tout autre style est interdit.*

##### **a) Volumes, implantation**

- Les constructions doivent être intégrées dans le paysage naturel et urbain, s'adapter au terrain, et présenter des proportions équilibrées.
- 75 % de la ligne de faitage du bâtiment doit être :
  - soit parallèle ou perpendiculaire à la voie
  - soit parallèle ou perpendiculaire au faitage des constructions existantes immédiatement voisines
  - soit parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives.
- Les balcons en saillie sont interdits.
- Pour les constructions neuves, la façade long-pan des constructions à usage d'habitation principale est au moins 1,5 fois plus longue que le pignon, sans pouvoir en aucun cas dépasser 20 mètres sans décrochement d'au moins 1,50 mètres de long.
- Les sous-sols doivent être enterrés. Les sous-sols enterrés sont interdits à Moutiers en raison des risques de remontée de nappe phréatique.
- L'entrée du sous-sol pour les véhicules ne s'effectue pas face à la voie (non applicable aux logements locatifs sociaux). En cas de présence de plusieurs voies, la disposition ne s'applique que pour la voie la plus large.
- La surélévation des bâtiments objets de l'annexe 4 est interdite.

##### **b) Façades**

- Les différentes façades des différents bâtiments doivent montrer une harmonie des matériaux et des teintes.
- La finition des façades doit être réalisée :
  - Soit en enduit,
  - Soit en bardage bois,
  - Soit en pierres affleurantes.
- Les pierres choisies doivent être en cohérence avec les constructions anciennes traditionnelles environnantes : pierre meulière, silex, grès, ... le calcaire étant réservé à des usages spécifiques (encadrements des baies de château par exemple).
- La couleur des enduits et joints doit respecter le nuancier du Parc Naturel Régional (voir annexe 5). Ils doivent être réalisés en mortier chaux/sable.

- La finition peut être :
  - en secteur Ua : lissée ou talochée
  - pour La Clairière et le Domaine des Aulnes : lissée ou grattée
  - pour les autres secteurs : lissée, grattée, ou talochée.
- Les bardages doivent être réalisés avec des lames larges de bois, soit laissées brutes non traitées, soit peintes (voir annexe 5).

### c) Ouvertures

- Les linteaux en bois apparent sont interdits.
- Les coffrages de volets roulants en surépaisseur de la façade sont interdits.
- La couleur des ouvertures doit respecter le nuancier du Parc Naturel Régional (voir annexe 5).

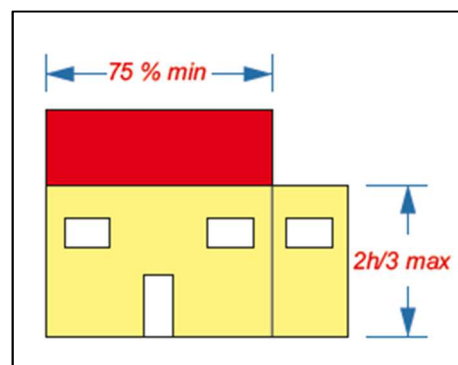
### d) Toiture

#### Bâtiments à usage principale (hors annexes)

- 75 % du linéaire de bâti doit être constitué de 2 pentes ou pans. Les pentes du toit doivent être comprises entre 35 à 45°.

Pour les toitures « plates » y compris végétalisées (25% maxi du linéaire de bâti) :

- la hauteur maximale d'une partie de bâtiment en toiture plate ne peut excéder les 2/3 de la hauteur maximale autorisée dans la zone
- la partie de bâtiment en toiture plate ne peut être plus haute que l'égout de toit de la partie de bâtiment à toiture en pente.
- si une toiture plate est une toiture terrasse accessible, les règles de recul par rapport aux limites séparatives sont les mêmes que pour les façades avec ouvertures transparentes.

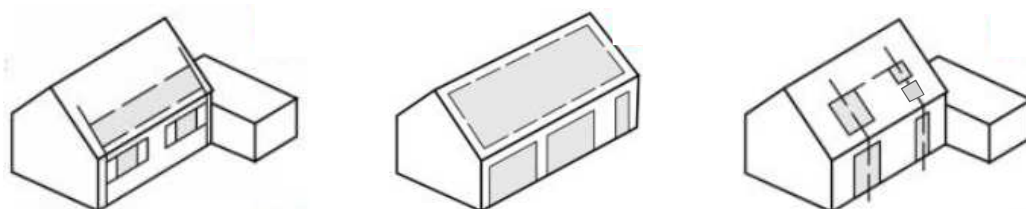


Des pentes supérieures à 45° peuvent être autorisées pour les pigeonniers et autres éléments patrimoniaux.

- En cas d'agrandissement d'un bâtiment existant, la couverture de la nouvelle construction peut être de même pente que l'ancienne. Il en est de même pour le type de couverture.
- La couverture doit être réalisée en tuiles plates petits moules (environ 60 tuiles/m<sup>2</sup>), sauf impossibilité technique. Choisir des tons ocre rouge nuancés à brun rouge en évitant les tons uniformes et foncés
- Les tuiles de rive sont interdites. Les rives sont scellées au mortier.
- Pour le lotissement « La Clairière », la couverture doit être réalisée en ardoises.
- La cheminée doit être située près du faitage.
- Le débord de la toiture ne peut excéder :
  - Sur la façade : 30 centimètres,
  - Sur le pignon : 5 centimètres.

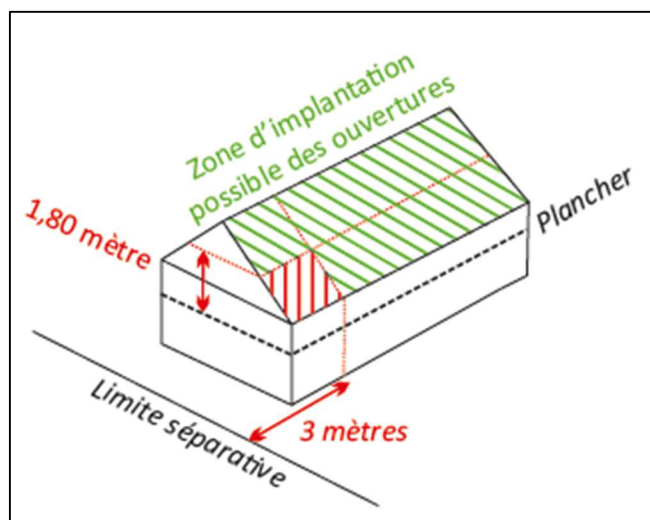
## Règles applicables aux dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture

- Les panneaux solaires, thermiques, photovoltaïques, etc. sont autorisés sous réserve :
  - qu'ils soient de ton uni,
  - qu'ils soient intégrés à la couverture, et non en saillie,
  - qu'ils soient disposés en cohérence avec les ouvertures en toiture,
  - que la nappe de dispositifs reste d'une forme simple, non crénelée,
  - que l'installation soit d'un seul tenant ou alignée avec les ouvertures de la toiture.



## Ouvertures en toiture

- Les ouvertures dans le plan de la toiture sont autorisées dans la mesure où leur nombre, leur dimension et leur implantation ne nuisent pas à l'esthétique du bâtiment considéré et à son environnement.
- Les ouvertures en toiture dont le point bas est situé à moins de 1,80 mètres du plancher sont interdites à moins de 3 mètres de la limite séparative.



- La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne doit pas excéder 25 % de la longueur de la toiture.



- **Sont autorisés :**

### **LUCARNES**

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



**lucarne jacobine,**  
en bâtière ou à  
chevalet

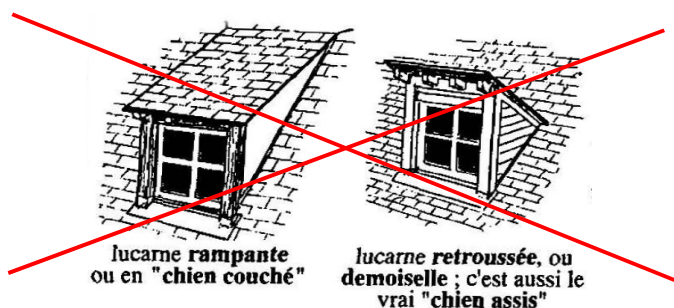


**lucarne à croupe,**  
dite "capucine" ou  
"à la capucine"



**lucarne pendante,** dite  
meunière, ou gerbière,  
ou lucarne à foin

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



**lucarne rampante**  
ou en "chien couché"

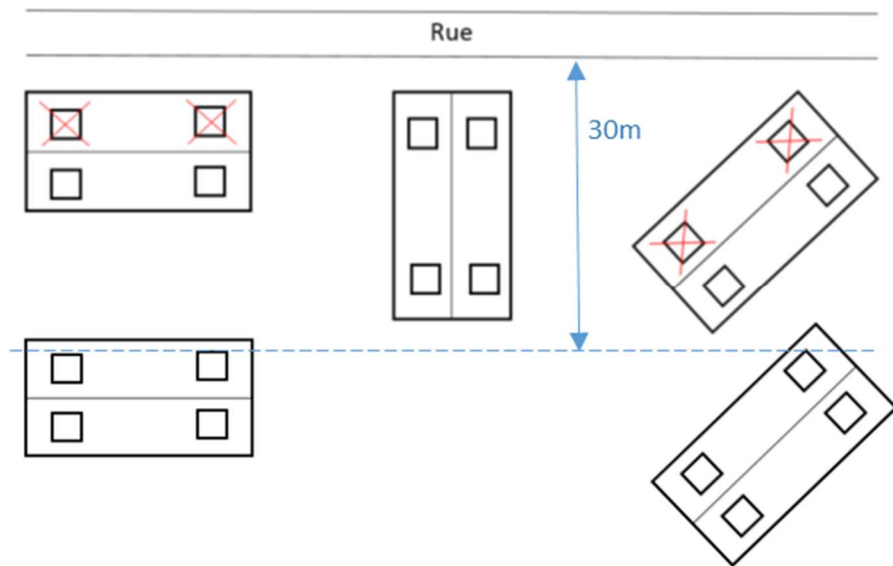
**lucarne retroussée, ou**  
**demoiselle ; c'est aussi le**  
**vrai "chien assis"**

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

### **CHASSIS DE TOIT**

- Les châssis de toit doivent être posés sans coffrage de volet roulant en surépaisseur de la toiture.
- Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas excéder 0,80 mètre de large et 1,20 mètres de haut.
- La distance minimum entre deux châssis de toit est de 1 mètre (verticalement ou horizontalement). Il est donc interdit d'accoler plusieurs fenêtres de toit.

- Les châssis de toit ne doivent pas directement donner sur la voie publique, selon le croquis ci-dessous. Pour les constructions situées en lot arrière dans le cadre d'une division de terrain, cette interdiction n'est pas applicable à plus de 30m de la voie publique, sauf avis contraire de l'ABF s'il identifie une situation de covisibilité de l'église ou en site classé.



#### e) Les vérandas

- La finition des façades doit être réalisée :
  - Le bois,
  - Le métal (acier),
  - L'aluminium, peint ou laqué, finition sablée,
  - Le verre.
- Les matériaux de couverture autorisés sont :
  - La tuile proscrit pour la Clairière : choisir des tons ocre rouge nuancés à brun rouge en évitant les tons uniformes et foncés
  - Le zinc,
  - Le verre,
  - La toiture végétalisée,
  - Des panneaux photovoltaïques.
- Les teintes doivent être choisies dans le nuancier couleurs du PNR.
- S'il existe un muret ou un soubassement, les matériaux pouvant être utilisés sont ceux indiqués au b) « Façades », en harmonie avec les matériaux du bâtiment principal.
- Les vérandas doivent avoir une surface minimum de 5 mètres carrés.

#### f) Annexes de type abri à bois, abri pour animaux, abri de jardin, car port... de moins de 20m<sup>2</sup>

La finition des façades doit être réalisée :

- Soit en enduit,
- Soit en bardage bois,
- Soit en pierres affleurantes,
- Soit en tôle peinte, couleur à choisir parmi le nuancier D « Bardages » Acier » du PNR
- Pour les serres :
  - Soit en verre
  - Soit polycarbonate traité anti UV, indice de jaunissement < 2 après 10 ans
  - Soit en plastique pour les serres tunnel de maximum 15m<sup>2</sup> uniquement.

Le revêtement de toiture doit être réalisé :

- Soit en tuiles plates petits moules (environ 60 tuiles/m<sup>2</sup>), choisir des tons ocre rouge nuancés à brun rouge en évitant les tons uniformes et foncés (interdit pour le lotissement La clairière)
- Soit en ardoise (possible pour le lotissement La clairière)
- Soit en tôle peinte, couleur à choisir parmi le nuancier D « Bardages » Acier » du PNR
- Soit en shingle (feuille asphalté ou bitumé) lisse, couleur à choisir parmi le nuancier du PNR
- Pour les serres :
  - Soit en verre
  - Soit polycarbonate traité anti UV, indice de jaunissement < 2 après 10 ans
  - Soit en plastique pour les serres tunnel de maximum 15m<sup>2</sup> uniquement.
- Soit en zinc,
- Soit végétalisé
- Soit en panneaux photovoltaïques.

Toutes les autres prescriptions relatives aux toitures applicables aux constructions principales sont également applicables aux annexes et extensions (pentes, débords, ...).

Dans tous les cas, il doit être recherché une harmonie des matériaux et des teintes entre les différentes façades des différents bâtiments.

### g) Clôtures et portails

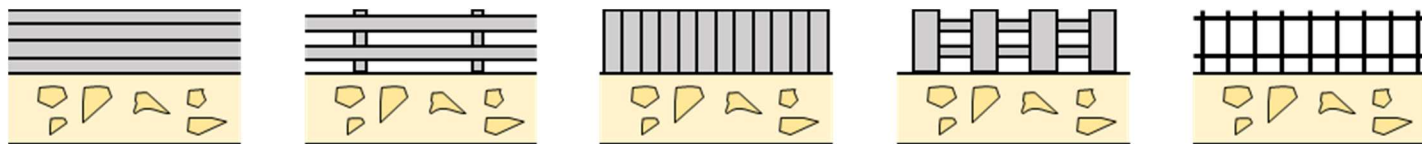
- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- La hauteur des clôtures hors tout ne peut excéder 2 mètres. Les poteaux, piliers, etc. ne peuvent excéder la hauteur de la clôture de plus de 20cm.
- *Pour le Domaine des Aulnes (depuis la D149 et le chemin du Pipeu), la hauteur des clôtures sur voie intérieur est limitée à 1,20 mètres.*
- Sont interdits, seuls ou en apposition sur des clôtures, les brise-vues/vent, de type panneaux de bois, canisses plastiques, haies artificielles, etc.
- Les murs et murets en pierre de style architectural local (meulière, silex, grès...), enduits ou non, ne peuvent être percés de portails et autres accès, sauf si cette interdiction rend à elle-seule un terrain inconstructible (auquel cas un seul accès sera autorisé, il devra être commun à tous les lots si plusieurs sont créés).

Ces murs et murets patrimoniaux ne peuvent être démolis sans autorisation préalable de la mairie.

#### Les clôtures doivent être réalisées :

- Soit par un grillage (si l'ABF identifie une situation de covisibilité de l'église, ou en site classé, un grillage souple simple torsion peut être imposé)
  - Soit par un mur, réalisé :
    - en pierres, laissées juste affleurantes, les pierres choisies devant être en cohérence avec les constructions anciennes traditionnelles environnantes : pierre meulière, silex, grès, ...
    - maçonné et enduit, suivant la pente naturelle du terrain (pas de réalisation en espalier), la finition pouvant être :
      - en secteur Ua : lissée ou talochée,
      - pour La Clairière et le Domaine des Aulnes : lissée ou grattée,
      - pour les autres secteurs : lissée, grattée, ou talochée.
- ↳ La couleur des enduits et joints doit respecter le nuancier du Parc Naturel Régional (voir annexe 5). Ils doivent être réalisés en mortier chaux/sable.

- Soit par une haie vive (mélange d'essences locales) seule ou en doublure d'une clôture (voir liste des essences locales conseillées par le Parc Naturel Régional en annexe),
- Soit par un muret, surmonté :
  - soit d'un grillage (muret de 10cm maxi si surmonté d'un grillage rigide)
  - soit de lices en bois ou en aluminium
  - soit d'un barreaudage métallique de forme simple



La réalisation d'une clôture peut être refusée si elle ferme un cône de vue et/ou un paysage ouvert. Si une limite séparative est également la limite d'une zone naturelle (N) ou agricole (A), un grillage souple simple torsion peut être imposé, doublé ou non d'une haie vive.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques (électricité, téléphone, gaz ; etc.) doivent être encastrées au niveau des clôtures.

### Portail

- La hauteur des portails ne peut excéder celle de la clôture.
- Si la clôture est doublée d'une haie vive, la hauteur retenue est celle du grillage, ou de la lice, ou du mur, ou du barreaudage.
- *Pour le Domaine des Aulnes, la hauteur du portail est limitée à 1,20 mètres.*
- La largeur des portails ne peut excéder 4 mètres de large.
- Les portails doivent être pleins ou semi-ajourés. Ils doivent être de forme simple (rectangulaire, ou à léger pan coupé, ou à léger arrondi, selon illustrations ci-dessous).



### h) Les éléments techniques

- Les éléments techniques (climatiseurs, extracteurs, ...) doivent :
  - par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures dans lesquelles ils se trouvent.
  - être dissimulés par un revêtement similaire à celui de la façade (éléments techniques en toiture).
- Les antennes et paraboles doivent :
  - être installées obligatoirement de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
  - avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

## 2) Patrimoine bâti et paysager à protéger conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural

- Voir annexe 4 et fiches réglementaires.

## ANNEXE 4

### **PATRIMOINE BATI REMARQUABLE**

---

Les bâtiments listés ci-après (une fiche par construction) sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. » Article L.151-19 du Code de l'urbanisme.*

Les fiches contiennent :

- l'adresse de la construction
- la référence cadastrale
- l'époque de construction (si elle est connue)
- les caractéristiques principales
- une description sommaire du bâti
- **les prescriptions, OBLIGATOIRES**
- **les recommandations, FACULTATIVES**

## Sélection du patrimoine bâti remarquable

Le diagnostic patrimonial de la commune de Bullion, dans le cadre de l'élaboration de son PLU, a permis d'identifier les constructions anciennes relevant du patrimoine remarquable du territoire.

La sélection de ces constructions, au caractère patrimonial plus marqué, a notamment été guidée par six critères d'analyse qui ont été reportés sur les fiches d'identification des constructions remarquables :

- L'ancienneté du bâti
- Le maintien de l'emprise bâtie par rapport au cadastre de 1825
- Le respect des gabarits anciens
- Le respect des matériaux traditionnels
- La préservation des enduits traditionnels
- La préservation et la qualité des façades et des toitures

Le patrimoine remarquable n'est pas forcément uniquement celui des monuments, il peut aussi être celui d'édifices plus « ordinaires » ou modestes, qui témoignent du passé rural de la commune, ont conservé des témoins de leur ancienneté ou sont particulièrement représentatifs d'une typologie par la lisibilité des fonctions et des usages qui ont guidé l'édification des différentes parties de la construction.

A cela s'ajoute la qualité de la préservation du bâti ancien dans ses différentes composantes : organisation des volumes et des façades, ouvertures « d'origine » liées à la typologie et à une fonction caractéristique (portes charretières, lucarne fenièrre, portes et fenêtres régulières d'une maison de bourg...), matériaux (meulière, grès, bois, petites tuiles plates...), modénature, menuiseries bois anciennes, enduits anciens à la chaux ou au plâtre... Une construction dont la restauration récente n'a pas ou peu altéré la qualité de l'architecture traditionnelle ni la lisibilité des anciennes fonctions du bâtiment peut également intégrer le patrimoine remarquable. Même si certaines d'entre elles mériteraient de retrouver un enduit couvrant traditionnel à la chaux ou au plâtre afin d'être pleinement « remarquables ». La présence de murs en pierre, d'un portail ancien, d'un verger, d'un puits, de dépendances, etc. concoure également à l'identification de l'ensemble comme remarquable.

La comparaison avec les éléments sélectionnés et photographiés par le service de l'Inventaire en 1983 a également guidé le choix du patrimoine remarquable, notamment lorsque les édifices n'avaient subi que peu de modifications.

Différents degrés de valeur patrimoniale peuvent donc être mis en avant quant à la sélection d'édifices dont le caractère patrimonial nous a semblé d'un intérêt plus élevé que d'autres :

- Valeur historique et monumentale : église, chapelle Sainte-Anne, mairie, châteaux et manoirs, presbytère...
- Valeur d'ancienneté, dont témoignent à la fois le maintien de l'emprise par rapport au cadastre de 1825 et la présence de détails encore existants sur la construction : maison rue de Guette, moulin de la Galetterie...
- Valeur associant morphologie du bâti et usages, en tant que représentant préservé d'une typologie architecturale caractéristique du patrimoine bâti de la commune : maison rurale de Moûtiers, maison de bourg avec porte charretière place des Patagons, fermes de Ronqueux ou de Longchêne, moulins...
- Valeur liée à la préservation des caractéristiques du bâti ancien (enduits, matériaux, modénature, menuiseries...) : pavillon de chasse, maison rurale des Carneaux...
- Valeur urbaine, où la construction marque par son emplacement un espace urbain (entrée de hameau, place centrale...) et prend donc une importance singulière dans la silhouette bâtie générale : ferme à cour de Longchêne, maison de bourg place des Patagons...

- Valeur architecturale, liée à la régularité de la construction, ses détails et sa modénature, la composition de ses façades et de sa volumétrie : pavillon de chasse, maison de notable de Longchêne, HPR...
- Valeur pittoresque, caractère plus « sensible » lié au « charme » d'une construction et de son environnement (jardin, clôtures plantées, portail...) et pris en compte si un ou plusieurs des critères précédents a été validé : maisons rurales...

Ces différents critères sont bien sûr plus ou moins cumulés entre eux selon les constructions.

Les fiches individuelles des constructions identifiées comme patrimoine remarquable étant annexées au PLU, les prescriptions sont opposables au tiers. Les recommandations n'ont par contre qu'une valeur de « conseil » et ne présentent pas de caractère obligatoire, même s'il est vivement conseillé de les suivre. Les recommandations peuvent notamment permettre de préciser les possibilités de transformation ou de restauration de la construction. Les fiches devraient permettre d'accompagner le porteur de projet comme la prise de décision en cadrant les possibilités ou non de transformation et les modalités de réalisation de ces transformations.

De façon générale, le « classement » de ces constructions en patrimoine remarquable met le doigt sur leur qualité et leur sensibilité patrimoniale. Elles prennent valeur « d'exemples » et idéalement doivent faire le moins possible l'objet de transformations lourdes, même si des interventions mineures peuvent être autorisées (perçement d'une fenêtre ou d'un châssis de toit, ravalement...) si elles s'intègrent à la composition de l'architecture existante.

CONSTRUCTIONS REMARQUABLES  
PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS  
Fiches n°1 à 7  
Village





## PLU BULLION

### LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

protégé au titre de l'article L. 151-19  
du Code de l'Urbanisme

## FICHE n°1 ILOT ET EGLISE

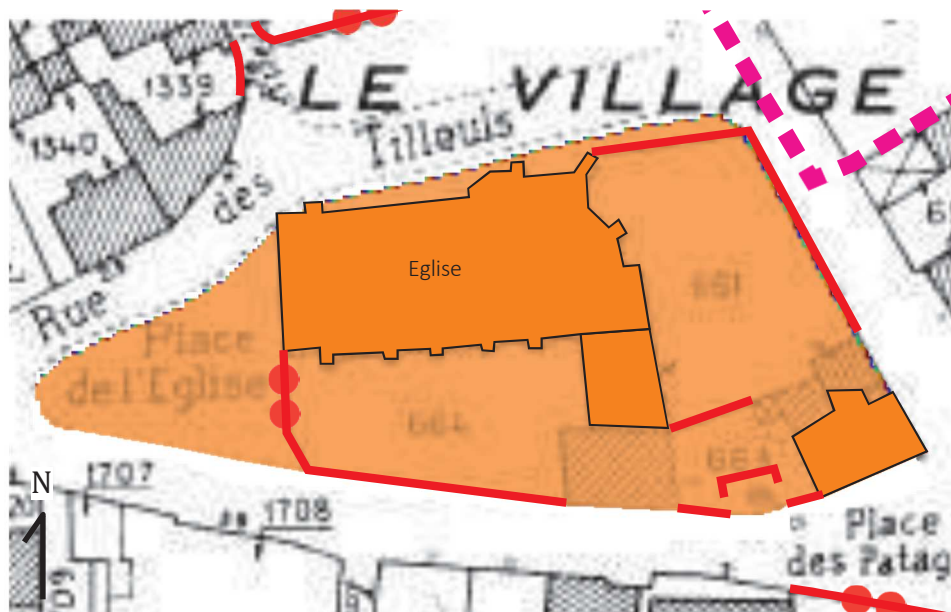
### Saint-Vincent et Saint-Sébastien

Adresse : village de Bullion, place de l'Église

Références cadastrales : C 665

Epoque de construction : XIe, XIVe, XVIème siècles

Caractéristiques : porches, chapelles, chœur gothique



L'église a été classée à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 13 juillet 1962.

L'édifice présente une nef unique couverte en charpente sans doute construite au XIème siècle, agrandie d'un premier collatéral au nord à la même époque. Le chœur et les chapelles latérales furent ajoutés au XVIe siècle. Le porche est construit au XVIIe siècle et la sacristie en 1732.

Avec sa nef romane couverte d'une belle charpente en carène de bateau renversée et son chœur gothique plus élevé et à voûte de pierre nervurée, l'église de Bullion illustre bien la transition architecturale entre les deux époques. Le clocher ainsi que la succession des nefs latérales voûtées d'ogives constituent également des particularités intéressantes.

L'ensemble de l'îlot de l'église est identifié comme patrimoine remarquable et protégé dans le PLU de Bullion au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Chaque édifice remarquable composant l'îlot fait néanmoins l'objet d'une fiche individuelle.

#### PRESCRIPTIONS

La démolition de l'église est interdite.

Toute modification du bâti, des toitures et des ouvertures existantes ainsi que les nouveaux percements sont interdits, hormis dans le cadre de la restauration d'un état antérieur attesté.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite sur l'ensemble de la construction.

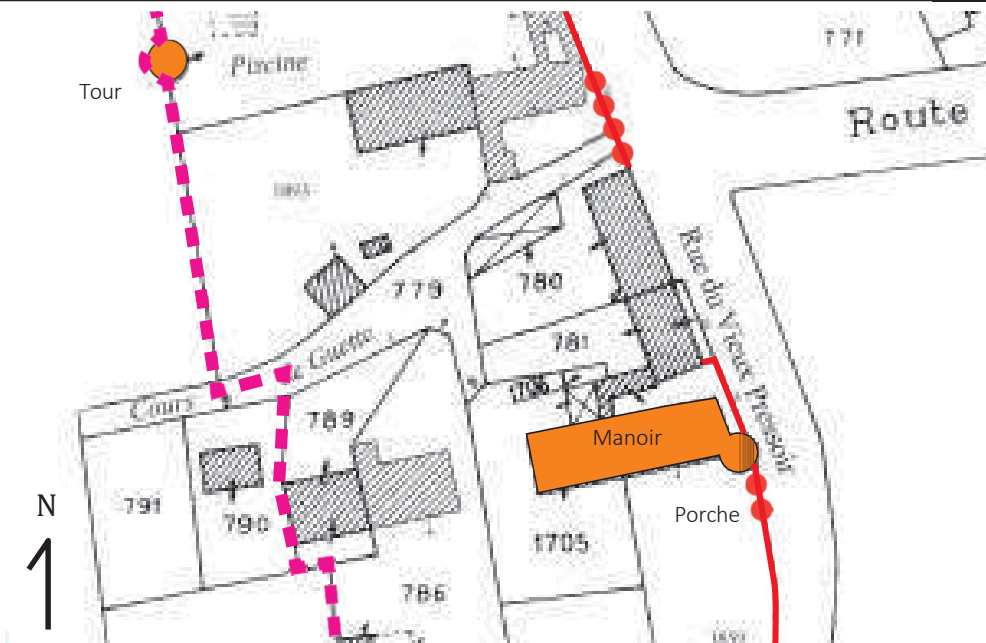
Tous les travaux concernant cet édifice protégé au titre des Monuments Historiques restent soumis à la réglementation et au régime d'autorisation définis par le Code du Patrimoine et du Code de l'Urbanisme.

#### RECOMMANDATIONS

Il est vivement recommandé de préserver et de restaurer :

- les toitures en tuile plate et le clocher en ardoise,
- la galerie en bois de la façade ouest,
- les menuiseries de bois peint et les vitraux,
- les éléments de détail : épis de faîtage, girouette, pendule, croix...

Il est recommandé de protéger les maçonneries avec un enduit couvrant respectant les caractéristiques des enduits traditionnels à la chaux ou au plâtre.



Le fief et la terre de Guette sont mentionnés dès 1482. L'emprise des bâtiments est existante sur la carte des Chasses du Roi du XVIIIe siècle et se retrouve sur les plans du XIXe. Les tours, la modénature des percements et le portail (remployé au château de Guédone) attestent un ensemble du XVIe siècle. Le pignon sur rue du logis nord a été remanié au début du XXe siècle, avec lambrequins, modénature néo-gothique autour des baies et alternance de brique et d'enduit blanc en façade. Des quatre tours d'origine du manoir, il en reste deux : l'une au sud à l'angle sur rue du logis et l'autre au nord dans les jardins. Le logis sud a été fortement remanié, il reste néanmoins un beau porche en grès.

#### PRESCRIPTIONS

La démolition de l'ensemble (manoir, tours, mur de clôture et porche pierre) est interdite. La modification des ouvertures existantes est interdite, sauf à améliorer leur intégration à l'architecture ancienne lorsqu'elles sont récentes.

De nouveaux percements pourront être autorisés, de façon limitée et en respectant l'organisation, les proportions et les formes des ouvertures existantes.

En toiture, les éventuelles nouvelles ouvertures devront être en nombre et dimensions réduites et alignées par rapport aux ouvertures de façade existantes.

L'isolation par l'extérieur de la construction est interdite.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite en toiture.

Doit être assurée la conservation :

- de l'aspect massif du pignon et des tours,
- des lucarnes à croupe débordante.

#### RECOMMANDATIONS

Il est vivement recommandé de préserver et de restaurer :

- les toitures en tuile plate et les souches de cheminée en brique,
- les éléments de détail : girouette, baies anciennes avec encadrement en pierre (façade sud).

Il est recommandé de mieux intégrer à l'architecture les lucarnes rampantes récentes façade Sud, soit en les transformant en lucarnes à la capucine sur le modèle des lucarnes anciennes existantes, soit en les supprimant et en les remplaçant par des châssis de toit.

Les joints au ciment de la façade Sud du manoir comme de la tour isolée gagneraient, pour la qualité des façades et la bonne respiration des maçonneries de pierre, à être restaurés au mortier de chaux et l'ensemble enduit à la chaux ou au plâtre.

Il est recommandé d'implanter les panneaux photovoltaïques soit en appui sur la façade Sud du manoir (auvent, treille...) soit directement dans le jardin, en couverture d'une annexe, d'une serre, d'un abri bois...

## PLU BULLION

LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE  
protégé au titre de l'article L. 151-19  
du Code de l'Urbanisme

## FICHE n°3

### MAIRIE

#### Ancienne mairie-école

Adresse : village de Bullion, rue de Guette  
Références cadastrales : C 772  
Epoque de construction : XIXe siècle  
Caractéristiques : modénature de brique



Construit en 1868 sur un terrain offert par M. d'Hendecourt, alors propriétaire du domaine de Ronqueux, le bâtiment comprenait la mairie, le logement de l'instituteur, à l'arrière, deux salles de classes et sur le côté deux cours avec préaux.

Avec sa façade régulière et sa modénature de brique, la mairie est un édifice typique de cette période. Bien qu'ayant perdu ses cheminées, l'édifice a conservé sa volumétrie et ses matériaux d'origine, les deux classes ayant été transformées en salle de conseil.

C'est un bâtiment symbolique de l'affirmation de la communalité au XIXème siècle.

#### PRESCRIPTIONS

La démolition de la mairie et la modification des ouvertures existantes sont interdites. De nouveaux percements pourront être autorisés, de façon limitée et en respectant l'organisation, les proportions et les formes des ouvertures existantes. En toiture, les éventuelles nouvelles ouvertures devront être de petites dimensions et alignées par rapport aux ouvertures de façade existantes. La création de lucarnes est interdite.

L'isolation par l'extérieur de la construction est interdite.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite côté rue.

#### RECOMMANDATIONS

Il est vivement recommandé de préserver et de restaurer :

- les toitures en ardoise et en tuile avec leur débord et forjets bois,
- la régularité des façades,
- la modénature de brique.

Il est recommandé de restaurer les volets bois à l'identique de ceux existants à l'origine.

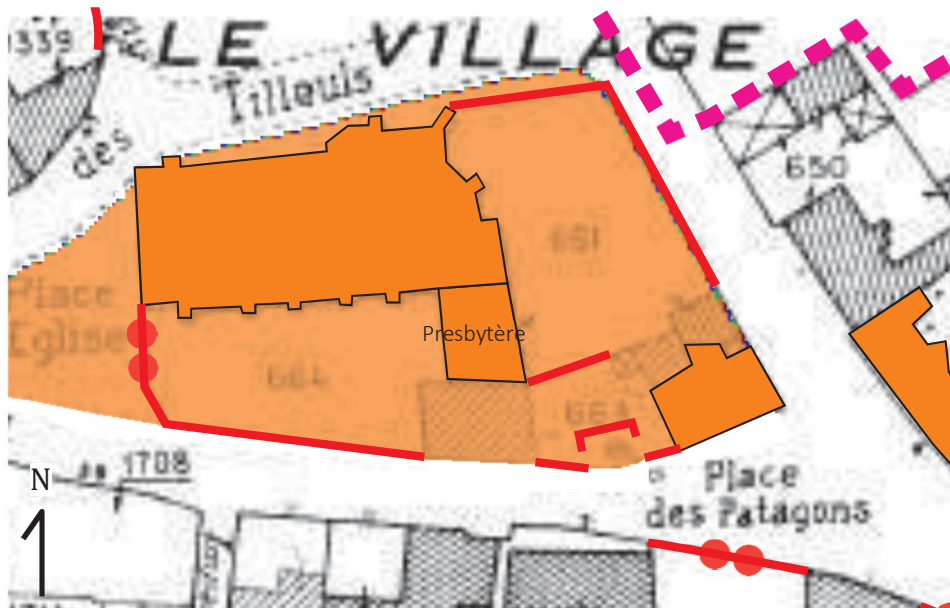


## PLU BULLION

LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE  
protégé au titre de l'article L. 151-19  
du Code de l'Urbanisme

## FICHE n°4 PRESBYTERE

Adresse : village de Bullion, rue de Guette  
Références cadastrales : C 772  
Epoque de construction : XIXe siècle  
Caractéristiques : modénature de brique



Construit dans la deuxième moitié du XVIIe siècle (après 1640), comme en attestent les balustres en bois de l'escalier intérieur, le presbytère de Bullion présente une remarquable haute toiture à quatre pans typique des XVIIe et XVIIIe siècles avec une belle couverture en tuile plate ancienne.

Vendu à la Révolution à un marchand de vins, le presbytère a été racheté par la commune en 1822 et servi de logement à l'instituteur de la commune jusqu'à la construction de la mairie-école en 1868.

L'édifice a aujourd'hui perdu le bel enduit couvrant qu'on lui voit sur les cartes postales anciennes et sur les photographies de 1983 laissant apparaître la maçonnerie de moellons de meulière et grès en chaînage d'angle. Le presbytère présente également deux hautes cheminées latérales qui, avec la toiture, donne une belle élégance à l'ensemble.

L'ensemble de l'îlot de l'église est identifié comme patrimoine remarquable et protégé dans le PLU de Bullion au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Chaque édifice remarquable composant l'îlot fait néanmoins l'objet d'une fiche individuelle.

### PRESCRIPTIONS

La démolition de l'ancien presbytère est interdite.

Les nouveaux percements sont interdits, hormis pour la restauration d'un état antérieur attesté. En toiture, les éventuelles nouvelles ouvertures devront être de petites dimensions et alignées par rapport aux ouvertures de façade existantes. La création de lucarnes est interdite.

L'isolation par l'extérieur de la construction est interdite.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite en toiture.

### RECOMMANDATIONS

Il est vivement recommandé de préserver et de restaurer :

- les toitures en tuile plate, les épis de faîtage et les souches de cheminée en brique qui seront soit piquées pour retrouver la brique apparente soit enduites de la même façon que les façades,
- les huisseries en bois peint et les menuiseries avec ferrures ou traverses horizontales peintes de la même couleur que le bois,
- le mur de clôture en pierre et le portail piéton en pierre côté place de l'église,
- à l'intérieur : l'escalier en bois à volutes du XVIIe siècle.

Il est recommandé de protéger les maçonneries avec un enduit couvrant respectant les caractéristiques des enduits traditionnels à la chaux ou au plâtre, reprenant le principe de modénature peinte en encadrement, dans les angles et en sous-toiture visible sur les photographies anciennes. Les panneaux photovoltaïques pourront être intégrés au jardin, en couverture d'une annexe, d'une serre, d'un abri bois...



## PLU BULLION

LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE  
protégé au titre de l'article L. 151-19  
du Code de l'Urbanisme

## FICHE n°5 MAISON RURALE

Adresse : village de Bullion, rue de Guette  
Références cadastrales : C 772  
Epoque de construction : XIXe siècle  
Caractéristiques : modénature de brique



La maison est existante sur le cadastre napoléonien de 1825 et semble également visible sur la carte des

Chasses du Roi de 1765 (maison avec aile en retour à l'arrière de la rue). Le petit jardin avant fermé par une clôture la détermine comme une maison rurale, malgré son étage carré et sa mitoyenneté qui relèvent plutôt de la maison de bourg. L'ensemble a été peu modifié.

La maison a conservé sa toiture de tuiles plates et ses souches de cheminée, ainsi que sa lucarne à la Capucine ancienne qui lui donne son caractère. Elle devait constituer avec la maison voisine à enduit rocailleux un seul ensemble, comme le montre la continuité des toitures, des égouts, des alignements d'ouvertures et de la volumétrie générale. L'ensemble présente une certaine élégance de proportions, avec sa haute toiture rythmée par les cheminées situées à chaque pignon et la lucarne centrale.

La maison avait préservé jusqu'à une période récente son enduit ancien.

### PRESCRIPTIONS

La démolition de la maison et la modification des ouvertures existantes sont interdites.

De nouveaux percements en façade pourront être autorisés, de façon limitée et en respectant l'organisation à travées, les proportions et les formes des ouvertures existantes.

Les éventuelles nouvelles ouvertures en toiture devront être en nombre et dimensions réduites et alignées par rapport aux ouvertures de façade existantes.

L'isolation par l'extérieur de la construction est interdite.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite côté rue.

Doit être assurée la conservation :

- de la lucarne à la capucine,
- de l'enduit rocailleux et des éléments de modénature existants, notamment la corniche.

### RECOMMANDATIONS

Il est vivement recommandé de préserver et de restaurer :

- les toitures en tuile plate (proportions, pente et matériaux) et les souches de cheminées,
- les menuiseries de bois peint avec les ferrures peintes de la même couleur que le bois,
- les jardins à l'arrière.

Il est conseillé d'améliorer l'enduit couvrant existant de la façade et du mur de clôture avec un badigeon coloré afin de lui donner de la matière et meilleur aspect.

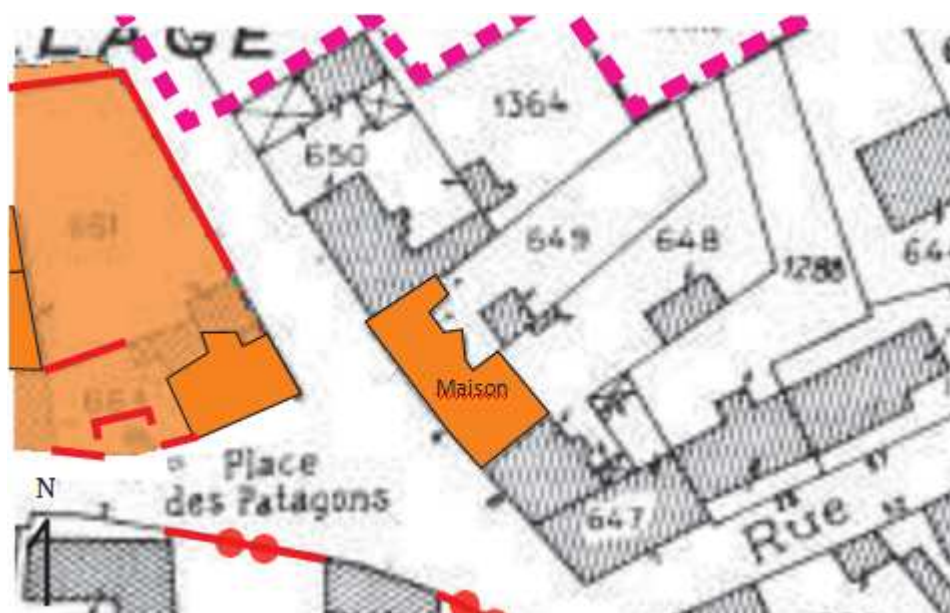
Les panneaux photovoltaïques seront de préférence posés dans le jardin, en couverture d'une annexe, d'une serre ou d'un abri bois par exemples.

## PLU BULLION

LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE  
protégé au titre de l'article L. 151-19  
du Code de l'Urbanisme

## FICHE n°6 MAISON DE BOURG

Adresse : village, 6 place des Patagons  
Références cadastrales : C 648/649  
Epoque de construction : XIXe siècle  
Caractéristiques : façade régulière, toiture, enduit



La maison, existante sur le cadastre napoléonien de 1825, est caractéristique des maisons de bourg à un étage et avec passage charretier permettant de joindre directement la rue à la cour arrière (configuration typique par exemple des maisons de maraîcher).

La maison a conservé sa toiture de tuiles plates ancienne. La façade constituée de travées régulières proches de la symétrie, présente également un enduit à pierre vue de type «rocailleux» ainsi qu'une belle corniche en plâtre.

Hormis la présence de «Z», les menuiseries bois reprennent les modèles des menuiseries anciennes, faites de simples planches pleines maintenues par des ferrures métalliques qui gagneraient à être peintes de la même couleur que le bois.

Située sur la place centrale du village de Bullion, face à l'arrivée de la rue Saint-Vincent, cette maison de bourg présente également une certaine sensibilité urbaine.

### PRESCRIPTIONS

La démolition de la maison et la modification des ouvertures existantes sont interdites.

De nouveaux percements pourront être autorisés, de façon limitée et en respectant l'organisation à travées, les proportions et les formes des ouvertures existantes.

Les éventuelles nouvelles ouvertures en toiture devront être en nombre et dimensions réduites et alignées par rapport aux ouvertures de façade existantes

L'isolation par l'extérieur de la construction est interdite.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite côté rue.

Doit être assurée la conservation :

- de l'organisation régulière de la façade, avec son enduit rocailleux et sa corniche.

### RECOMMANDATIONS

Il est vivement recommandé de préserver et de restaurer :

- les toitures en tuile plate et les éléments de modénature,

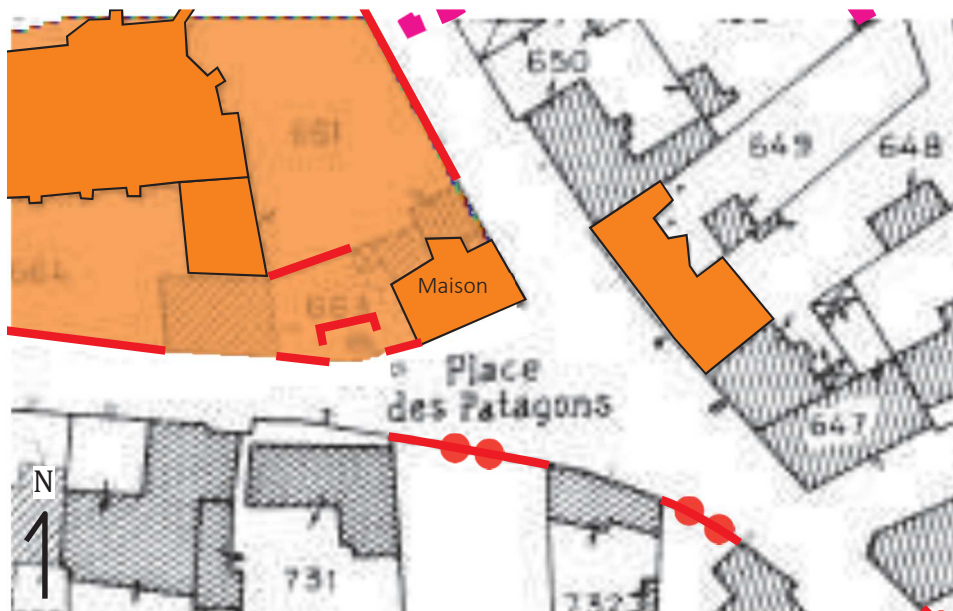
-

Les jardins à l'arrière de la maison.

Il est conseillé de remplacer les volets à «Z» par des menuiseries à ferrures ou à traverses bois horizontales, peintes dans la même couleur que le bois, et de mieux intégrer la modification de maçonnerie visible au-dessus du passage charretier.

Le soubassement, les angles de façade et les encadrements en ciment des ouvertures pourront être peints ou badigeonnés afin d'être mieux intégrés à l'architecture.

Les panneaux photovoltaïques seront de préférence posés dans le jardin, en couverture d'une



Représentative des maisons de bourg dite «à allée» (où le couloir traversant le rez-de-chaussée depuis l'entrée dessert directement la cour arrière - voir plan), cette maison a été peu modifiée depuis le milieu du XIXe siècle. La lucarne et les fenêtres des pignons ont été transformées et elle a perdu récemment une de ses cheminées et son enduit couvrant. Mais elle a conservé sa volumétrie, sa façade à travées régulières et son escalier arrière.

Existante sur la carte des Chasses du Roi de 1765, la bâtisse date sans doute du XVIIIe siècle. Outre son emplacement marquant le centre de Bullion, la maison présente deux caractéristiques remarquables : une entrée de cave donnant directement sur rue, qui pourrait dénoter une ancienne maison de vigneron ou de marchand de vins, et un escalier hors-œuvre dans une tour à l'arrière.

L'ensemble de l'îlot de l'église est identifié comme patrimoine remarquable et protégé dans le PLU de Bullion au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Chaque édifice remarquable composant l'îlot fait néanmoins l'objet d'une fiche individuelle.

#### PRESCRIPTIONS

La démolition de la maison est interdite.

De nouveaux percements pourront être autorisés, de façon limitée et en respectant l'organisation, les proportions et les formes des ouvertures existantes.

L'isolation par l'extérieur de la construction est interdite.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite côté rue.

Doit être assurée la conservation :

- de la composition régulière de la façade et l'aspect massif des pignons,
- de l'escalier hors-œuvre à l'arrière et l'entrée de cave sur la rue des Valentins.

#### RECOMMANDATIONS

Il est recommandé de préserver et restaurer :

- la souche de cheminée en toiture,

Lors d'un prochain changement de toiture, il est recommandé d'utiliser des tuiles plates traditionnelles et de restituer la lucarne passante visible sur les cartes postales anciennes.

Il est conseillé de remplacer les volets à «Z» par des menuiseries à ferrures ou à traverses bois horizontales, peintes dans la même couleur que le bois.

Il est recommandé de protéger les maçonneries avec un enduit couvrant, au moins sur la façade place des Patagons, en respectant les caractéristiques et les couleurs des enduits traditionnels à la chaux ou au plâtre.



CONSTRUCTIONS REMARQUABLES  
PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS  
Fiches n°8 à 12  
Hameau de Longchêne



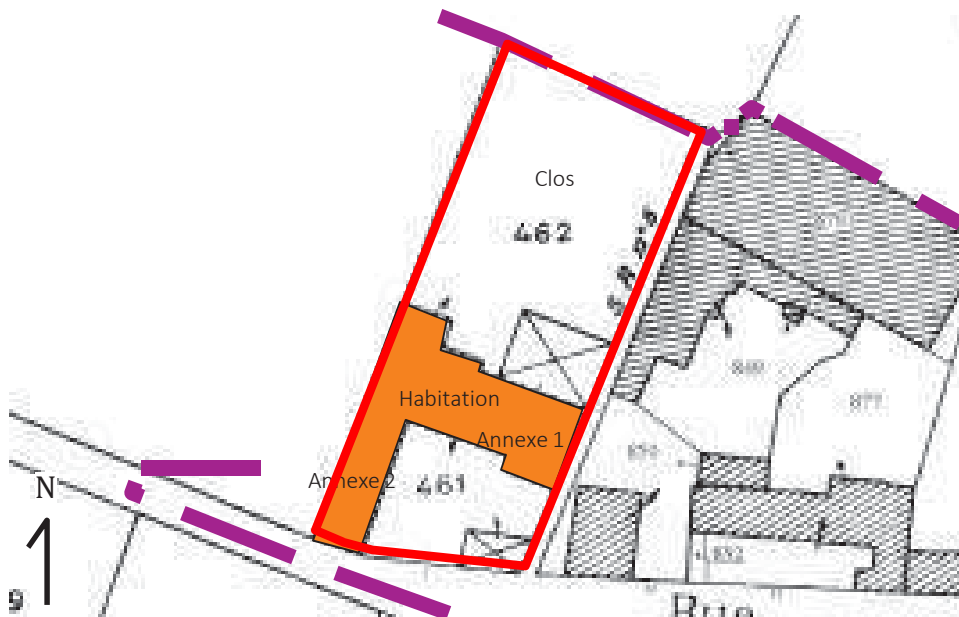


## PLU BULLION

LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE  
protégé au titre de l'article L. 151-19  
du Code de l'Urbanisme

## FICHE n°8 FERME A COUR

Adresse : hameau de Longchêne, rue du Lavoir  
Références cadastrales : B 435, 777, 844 Epoque  
de construction : XVI<sup>e</sup> siècle  
Caractéristiques : maçonnerie de grès, meneaux et baies  
arrondies



Marquant l'entrée Ouest du hameau de Longchêne avec son beau mur de meulière enduite et sa toiture en tuile ancienne, cette ferme est particulièrement bien préservée, hormis la façade du logis sur cour repercée de fenêtres en ciment. Elle a conservé son empreinte visible sur le cadastre napoléonien de 1825.

Les pignons du corps de logis et de la grange sont remarquables, ainsi que le jardin à l'arrière avec son bassin central et son mur de clôture directement en contact avec les champs et la «campagne ouverte».

La cour avant, plantée d'un bel érable, avec les portes de grange et les annexes agricoles, forme également un ensemble de belle facture au caractère rural marqué malgré de récentes transformations.

### PRESCRIPTIONS

La démolition de l'ensemble et la modification des ouvertures existantes sont interdites, sauf pour retrouver les proportions des ouvertures anciennes traditionnelles.

De nouveaux percements pourront être autorisés, de façon limitée et en respectant l'organisation, les proportions et les formes des ouvertures existantes.

Les éventuelles nouvelles ouvertures en toiture devront être en nombre et dimensions réduites et alignées par rapport aux ouvertures de façade existantes.

L'isolation par l'extérieur des constructions est interdite.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite en toiture.

Doit être assurée la conservation :

- de l'aspect massif des pignons comme celui des façades des granges et annexes agricoles,
- du jeu des volumes et des hiérarchies de gabarits entre les différents types de bâtiments.

### RECOMMANDATIONS

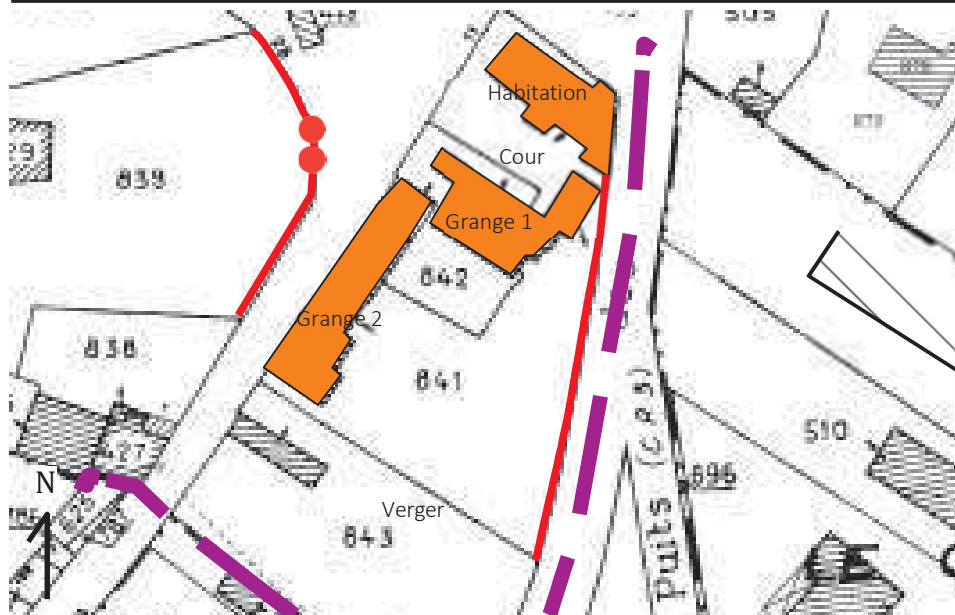
Il est vivement recommandé de préserver et de restaurer :

- les toitures en tuile plate et les souches de cheminée en brique,
- les menuiseries de bois peint,
- les haies, le muret en pierre, le verger, le potager, la cour centrale, la remise en bois...

Il est recommandé de protéger les maçonneries avec un enduit couvrant respectant les caractéristiques des enduits traditionnels à la chaux ou au plâtre, notamment pour les façades de l'habitation. Les encadrements des ouvertures peuvent être enduits ou badigeonnés.

La toiture Nord de la grange 1 mérite d'être restaurée avec des tuiles plates.

Il est recommandé d'implanter les panneaux photovoltaïques soit en appui sur les façades sud (auvent) soit directement dans le jardin, en couverture d'une annexe, d'une serre, d'un abri bois...



Ferme au centre du hameau de Longchêne. La partie centrale (annexes agricoles) est visible sur la carte des Chasses de 1765. Le logis a sans doute été transformé ou «régularisé» dans les années 1920 ou 1950, les entourages des baies et les façades rejointoyées au ciment.

Les annexes agricoles présentent par contre une belle qualité de mise en œuvre, les matériaux traditionnels ayant été préservés. Les pignons de la grange perpendiculaire à la rue sont particulièrement remarquables.

La ferme comporte également un verger et un potager.

#### PRESCRIPTIONS

La démolition de l'ensemble et la modification des ouvertures existantes sont interdites, sauf pour retrouver les proportions des ouvertures anciennes traditionnelles.

De nouveaux percements pourront être autorisés, de façon limitée et en respectant l'organisation, les proportions et les formes des ouvertures existantes. Les éventuelles nouvelles ouvertures en toiture devront être en nombre et dimensions réduites et alignées par rapport aux ouvertures de façade existantes

L'isolation par l'extérieur des constructions est interdite.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite en toiture.

Doit être assurée la conservation :

- de l'aspect massif des pignons comme celui des façades des granges et annexes agricoles,
- du jeu des volumes et des hiérarchies de gabarits entre les différents types de bâtiments.

#### RECOMMANDATIONS

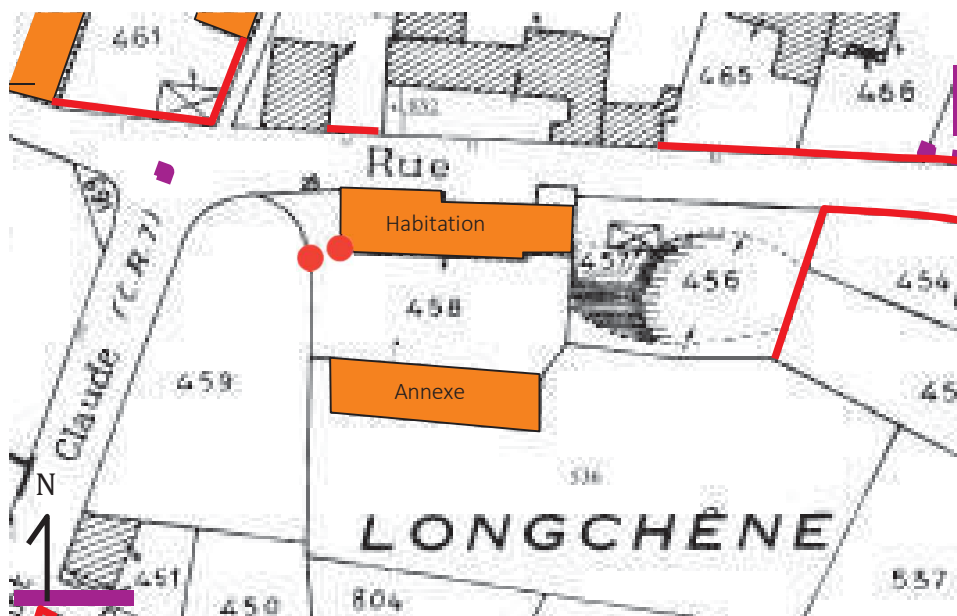
Il est vivement recommandé de préserver et de restaurer :

- les toitures en tuile plate et les souches de cheminée en brique,
- les menuiseries de bois peint,
- les haies, le muret en pierre, le verger, le potager, la cour centrale, la remise en bois...

Il est recommandé de protéger les maçonneries avec un enduit couvrant respectant les caractéristiques des enduits traditionnels à la chaux ou au plâtre, notamment pour les façades de l'habitation. Les encadrements des ouvertures peuvent être enduits ou badigeonnés.

La toiture Nord de la grange 1 mérite d'être restaurée avec des tuiles plates.

Il est recommandé d'implanter les panneaux photovoltaïques soit en appui sur les façades sud (auvent) soit directement dans le jardin, en couverture d'une annexe, d'une serre, d'un abri bois...



Cette petite ferme est composée de deux corps de bâtiments parallèles (habitation sur rue et annexes sur cour) délimitant une cour intérieure ouverte côté rue et côté pré par un portail. Le bâti sur rue présente un intéressant emboîtement de volumes créant un jeu des volumétries et des toitures rythmant la silhouette bâtie. Si les façades ont perdu leur enduit couvrant, le respect de l'organisation des ouvertures, des menuiseries bois, des toitures en tuile plate et des hautes cheminées en brique, des gabarits en longueur et des proportions des lucarnes à la Capucine marquent la qualité de cet ensemble. Celui-ci répond aux autres constructions de la rue du Lavoir formant un petit « quartier » de Longchêne de grande qualité paysagère.

La maison apparaît en partie sur le cadastre napoléonien de 1825.

Le site, au contact avec la mare du lavoir de Longchêne et le pré du centre du hameau, est remarquable.

#### PRESCRIPTIONS

La démolition de la maison et la modification des ouvertures existantes sont interdites.

De nouveaux percements pourront être autorisés, de façon limitée et en respectant l'organisation, les proportions et les formes des ouvertures existantes. Les éventuelles nouvelles ouvertures en toiture devront être en nombre et dimensions réduites et alignées par rapport aux ouvertures de façade existantes. L'isolation par l'extérieur de la construction est interdite.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite côté rue.

Doit être assurée la conservation :

- de l'aspect massif des pignons et de la façade sur rue,
- de l'espace de la cour et des murs de pierre qui l'entourent.

#### RECOMMANDATIONS

Il est vivement recommandé de préserver et de restaurer :

- les toitures en tuile plate et les souches de cheminée en brique,
- les menuiseries de bois peint avec les ferrures peintes de la même couleur que le bois,
- l'arbre de la cour et le jardin ouvert arrière.

Les éventuelles nouvelles ouvertures seront réalisées de préférence côté cour ou jardin afin de préserver l'aspect massif des façades sur rue.

Il est recommandé de protéger les maçonneries avec un enduit couvrant respectant les caractéristiques des enduits traditionnels à la chaux ou au plâtre. Les menuiseries pourront être peintes avec une couleur mate autre que le blanc permettant d'animer la façade. Les encadrements en ciment des ouvertures pourront être peints ou badigeonnés afin d'être mieux intégrés à l'architecture.

Il est recommandé d'implanter les panneaux photovoltaïques soit sur la toiture sud de l'annexe, soit en couverture d'un auvent en appui sur la façade sud de l'habitation principale, soit directement dans le jardin, en couverture d'une annexe, d'une serre ou d'un abri bois par exemples.





Construite au début du XIXe siècle (entre 1807 et 1825), cette maison rurale, bien qu'ayant perdu sur le pignon et la façade Est son enduit couvrant en faveur d'un enduit «à pierre vue» laissant apparaître la maçonnerie de meulière, est bien préservée et représentative du type «bloc-à-terre», regroupant sous une même toiture et dans un même volume le logis et les annexes agricoles. L'organisation de la façade, les percements, la toiture, les cheminées, les menuiseries (hormis la pose de «Z») n'ont pas été modifiés ni la volumétrie d'ensemble du bâti. Tous ces éléments, et notamment l'organisation de la façade, évoquent particulièrement le passé rural de la maison. L'intérieur comportait une grange, une cuisine et deux chambres. Il pourrait s'agir d'une maison de vigneron.

#### PRESCRIPTIONS

La démolition de la maison et la modification des ouvertures existantes sont interdites. De nouveaux percements pourront être autorisés, de façon limitée et en respectant l'organisation, les proportions et les formes des ouvertures existantes. Les éventuelles nouvelles ouvertures en toiture devront être en nombre et dimensions réduites et alignées par rapport aux ouvertures de façade existantes.

L'isolation par l'extérieur de la construction est interdite.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite côté rue.

Doit être assurée la conservation :

- de l'organisation des ouvertures de la façade principale (façade Est) et de la lucarne passante,
- de l'aspect massif du pignon sur rue, avec la souche de cheminée en brique,
- de l'aspect massif de la façade Ouest et de son enduit.

#### RECOMMANDATIONS

Il est vivement recommandé de préserver et de restaurer :

- les toitures en tuile plate façade Est,
- les menuiseries en bois peint avec les ferrures peintes de la même couleur que le bois (sauf les menuiseries à «Z») et le portail,
- les arbres fruitiers du jardin et le potager à l'arrière.

Il est recommandé de protéger les maçonneries avec un enduit couvrant respectant les caractéristiques des enduits traditionnels à la chaux ou au plâtre, sur le modèle de l'enduit ancien encore existant façade Ouest. Lors de la prochaine réfection de toiture, il est recommandé sur le pan Ouest de remplacer la tuile mécanique par de la tuile plate.

Il est conseillé de remplacer les volets à «Z» par des menuiseries à ferrures ou à traverses bois horizontales, peintes dans la même couleur que le bois. Dans le cas de la transformation de la grange en habitation, la porte de grange pourra être vitrée à condition de conserver ses vantaux en bois. Les panneaux photovoltaïques pourront être intégrés au jardin, en couverture d'une extension (reliant par exemple la maison et la remise isolée arrière), d'une annexe, d'une serre, d'un abri bois...





La maison est existante sur la carte des Chasses du Roi de 1765.  
Elle a gardé son empreinte visible sur le cadastre napoléonien de 1825.

Avec sa façade à un étage et à travées régulières, sa grande cour et son jardin arrière, la maison présente une belle ampleur.

Son débord de toit profond avec aisseliers en bois est atypique.

#### PRESCRIPTIONS

La démolition de la maison et la modification des ouvertures existantes de la façade principale (façade Nord) sont interdites.

De nouveaux percements pourront être autorisés, de façon limitée et en respectant l'organisation, les proportions et les formes des ouvertures existantes.

Les éventuelles nouvelles ouvertures en toiture devront être en nombre et dimensions réduites et alignées par rapport aux ouvertures de façade existantes

L'isolation par l'extérieur de la construction est interdite.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite côté rue.

Doit être assurée la conservation :

- de l'organisation régulière à travées de la façade principale et de l'aspect massif des pignons,
- du débord de toit avec les forjets et les aisseliers en bois peint,
- du mur de clôture en pierre de la propriété et du portail côté rue du Bois fleuri.

#### RECOMMANDATIONS

Il est vivement recommandé de préserver et de restaurer :

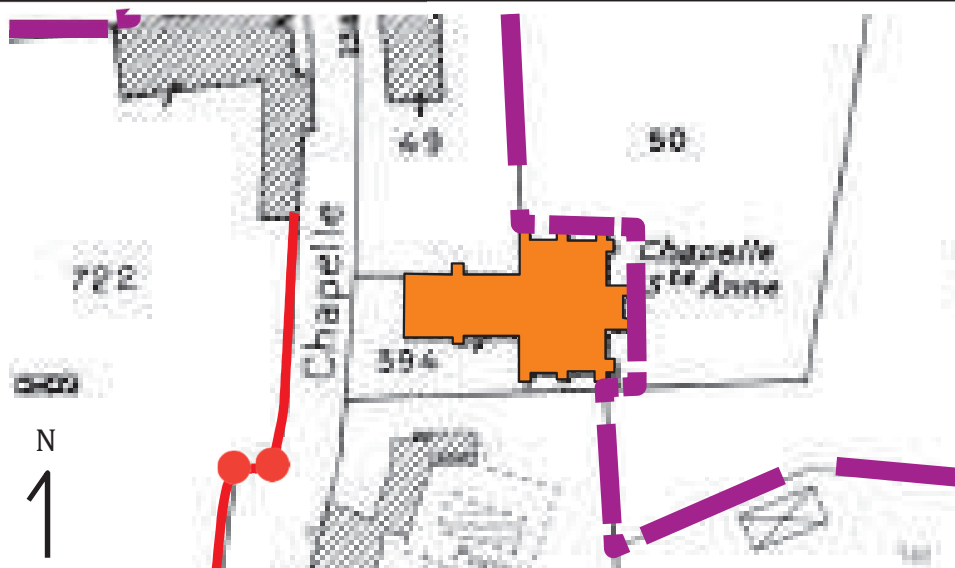
- les toitures en tuile plate et les souches de cheminée en brique,
- les menuiseries en bois peint avec les ferrures peintes de la même couleur que le bois.

Les panneaux photovoltaïques pourront être posés côté Sud de la maison, non visible de la rue, en toiture ou en auvent apposé sur la façade. Ils seront néanmoins de préférence intégrés au jardin, en couverture d'une annexe, d'une serre ou d'un abri bois ou auto par exemples.



CONSTRUCTIONS REMARQUABLES  
PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS  
Fiches n°13 et 14  
Hameau de Moutiers





Chapelle de l'ancien prieuré de bénédictins Sainte-Anne et Sainte-Scariberge dépendant de Saint-Maur-des-Fossés.

La chapelle actuelle, construite entre 1555 et 1585, a remplacé une première chapelle édifiée en 1060. Elle a été agrandie vers 1859 du transept nord et de l'abside. Elle fut jusqu'au XIXe siècle un lieu de pèlerinage très fréquenté.

La belle maçonnerie de meulière et de grès de la chapelle présente une mise en œuvre en arête de poisson qui anime la façade, ainsi que des contreforts en grès.

#### PRESCRIPTIONS

La démolition de la chapelle est interdite.

Toute modification du bâti, des toitures et des ouvertures existantes ainsi que les nouveaux percements sont interdits, hormis dans le cadre de la restauration d'un état antérieur attesté.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite sur l'ensemble de la construction.

#### RECOMMANDATIONS

Il est vivement recommandé de préserver et de restaurer :

- les toitures en tuile plate et le clocheton en zinc,
- les enduits anciens encore en état,
- les menuiseries de bois peint et les vitraux,
- les éléments de modénature et de détail : girouette, croix...

Il est recommandé de protéger les maçonneries avec un enduit couvrant respectant les caractéristiques des enduits traditionnels à la chaux ou au plâtre, tout en mettant en valeur les détails ornementaux de la façade principale.

Cet édifice mériterait d'être inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques.





La maison a gardé son emprise visible sur le cadastre napoléonien de 1825.

Elle comporte une remarquable maçonnerie de grès, dont un angle du beau pignon sur rue taillé en chanfrein.

La maison a conservé sa volumétrie et ses percements d'origine et, avec le mur de clôture et le portail à piles de pierre, la maison forme un ensemble de qualité.

#### PRESCRIPTIONS

La démolition de l'ensemble et la modification des ouvertures existantes sont interdites. De nouveaux percements pourront être autorisés, de façon limitée et en respectant l'organisation, les proportions et les formes des ouvertures existantes. Les éventuelles nouvelles ouvertures en toiture devront être en nombre et dimensions réduites et alignées par rapport aux ouvertures de façade existantes

L'isolation par l'extérieur de la construction est interdite.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite en toiture.

Doit être assurée la conservation :

- de l'aspect massif du pignon et de la façade arrière sur l'impasse, avec leur maçonnerie de grès,
- du mur de clôture en pierre et du portail avec ses piles de pierre.

#### RECOMMANDATIONS

Il est vivement recommandé de préserver et de restaurer :

- les toitures en tuile plate et les souches de cheminée en brique,
- les menuiseries de bois peint,
- les arbres de la cour.

Il est recommandé de protéger les maçonneries avec un enduit couvrant respectant les caractéristiques des enduits traditionnels à la chaux ou au plâtre, notamment la façade sur cour. Les portes de grange actuelles peuvent être vitrées si elles conservent leurs vantaux de bois.

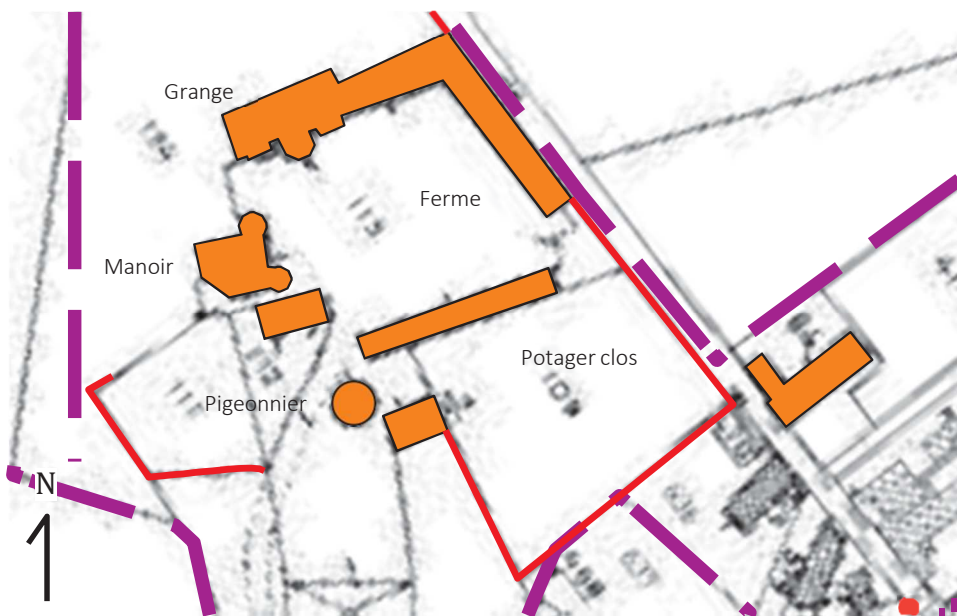
Les reprises au ciment réalisées sous toiture mériteraient, pour la qualité de la façade et la bonne respiration des maçonneries en pierre, d'être remplacées par un mortier de chaux. La lucarne rampante actuelle mériterait d'être transformée en lucarne à la capucine.





**CONSTRUCTIONS REMARQUABLES**  
**PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS**  
Fiches n°15 à 17  
**Hameau des Carneaux**





Avec sa vaste ferme qui resta en activité jusqu'au dernier quart du XXe siècle, son pigeonnier et son logis à tour, le manoir de Bullion, ancienne habitation des seigneurs du village, est un édifice emblématique de la commune. A l'intérieur, ce qui semble être l'ancienne chapelle présente une voûte d'ogives à culots sculptés. La clef de voûte est ornée du blason des la Motte, seigneurs de Boulon aux XVe et XVIe siècles. Claude de Bullion fit l'acquisition du domaine en 1611.

Le manoir était à l'origine entouré de fossés, avec trois tours et un bastion aux angles de la plate-forme. L'édifice comportait une aile en retour d'équerre à l'ouest, disparue au XIXème siècle. Le manoir est racheté et réhabilité à partir de 1990. Une tour est ajoutée, à l'emplacement de tours existantes au sud et à l'arrière (tour polygonale) du logis. Les bâtiments de la ferme sont transformés en bureaux et salles de réception, avec des matériaux respectant le caractère patrimonial du lieu. La grande grange est remarquable, avec ses deux porches d'entrée et son aire de battage couverte.

**PRESCRIPTIONS**

La démolition de l'ensemble des constructions (manoir, ferme, pigeonnier) est interdite. Les nouveaux percements sont interdits sur le manoir et le pigeonnier, hormis pour la restauration d'un état antérieur attesté. Ils peuvent être autorisés sur les bâtiments de la ferme, de façon limitée et en respectant l'organisation, les proportions et les formes des ouvertures existantes ou si leurs proportions ne compromettent pas la qualité des façades anciennes, dans le cadre d'un projet global et cohérent.

En toiture, les nouvelles ouvertures sont interdites sur le manoir. Sur la ferme, les éventuelles nouvelles ouvertures en toiture devront être en nombre et dimensions réduites et alignées par rapport aux ouvertures de façade existantes

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite sur l'ensemble des constructions.

Doit être assurée la conservation :

- des toitures en tuile plate,
- des baies à meneaux du manoir,
- de l'aspect massif des bâtiments de ferme et des ouvertures à caractère agricole,
- du puits, du pigeonnier, de la grange avec aire à battre,
- des murs de clôture en pierre du domaine.

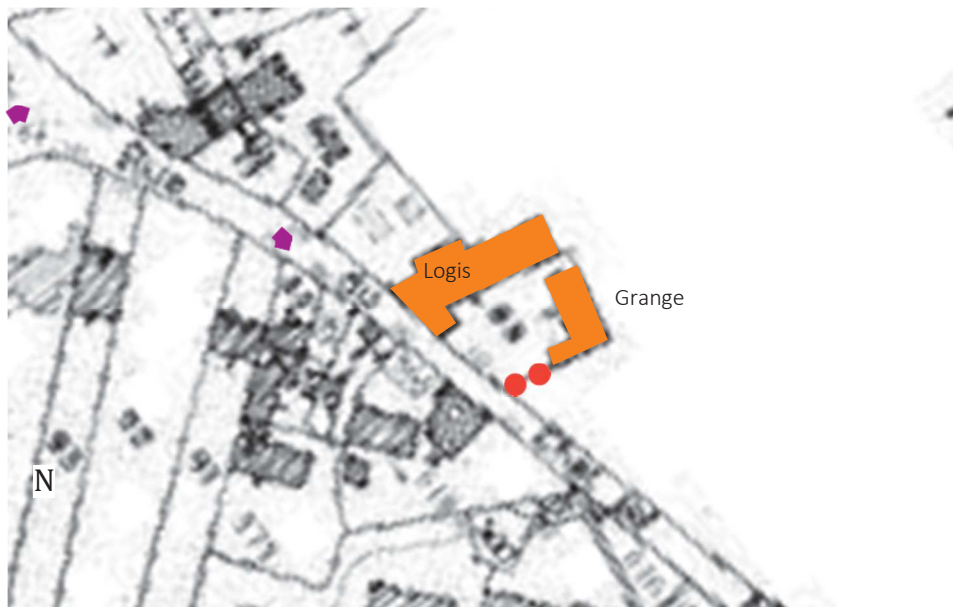
**RECOMMANDATIONS**

Il est vivement recommandé de préserver et de restaurer :

- l'ensemble des pavages en grès extérieurs (posés lors de la rénovation dans les années 1990),
- les arbres remarquables du parc et le potager.

Le domaine pourrait achever sa mise en valeur par la réouverture des anciens fossés qui entouraient le manoir, laissant ainsi percevoir l'ensemble de la plate-forme et sans doute la base des tours qui l'entouraient. Le service départemental de l'Archéologie devra être prévenu dans ce cas. Les éventuels nouveaux percements peuvent prendre un aspect contemporain s'ils respectent le caractère massif des façades anciennes : fines fenêtres en hauteur de type meurtrière par exemple.





Située à l'entrée du hameau des Carneaux et établi sur le cours de l'Aulne, l'ancien moulin de Bullion a conservé son empreinte visible sur le cadastre napoléonien de 1825. Une belle grange a été ajoutée au XIXe siècle.

Le corps de logis présente un enduit rocailleux ocre rose mis en valeur par des plates-bandes d'enduit blanc au niveau des corniches et des angles de mur.

Les toitures en tuile plate ancienne, les cheminées de brique, les enduits, le pignon de la grange, le mur de clôture avec chaperon en tuile pour une partie, la cour plantée complètent un ensemble bâti de belle facture.

### PRESCRIPTIONS

La démolition de l'ensemble (logis, grange, annexes, mur de clôture, portail) est interdite.

La modification des ouvertures existantes est interdite, sauf à améliorer leur intégration à l'architecture ancienne lorsqu'elles sont récentes.

De nouveaux percements pourront être autorisés, de façon limitée et en respectant l'organisation, les proportions et les formes des ouvertures existantes. Pour la grange, des proportions d'ouvertures différentes des proportions traditionnelles peuvent être autorisées si elles respectent l'aspect massif des façades et si elles participent d'un projet global cohérent. Les éventuelles nouvelles ouvertures en toiture devront être en nombre et dimensions réduites et alignées par rapport aux ouvertures de façade existantes.

L'isolation par l'extérieur des constructions est interdite.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite en toiture sauf sur la remise ouverte et sur le pan Sud-Ouest de la grange qui pourront accueillir des panneaux à condition qu'ils représentent 100% du pan de toit et que le débord de toit soit respecté.

Doit être assurée la conservation :

- de l'aspect massif des pignons, de la grange et des façades des annexes sur rue,
- de l'enduit rocailleux et des éléments de modénature blanche.

### RECOMMANDATIONS

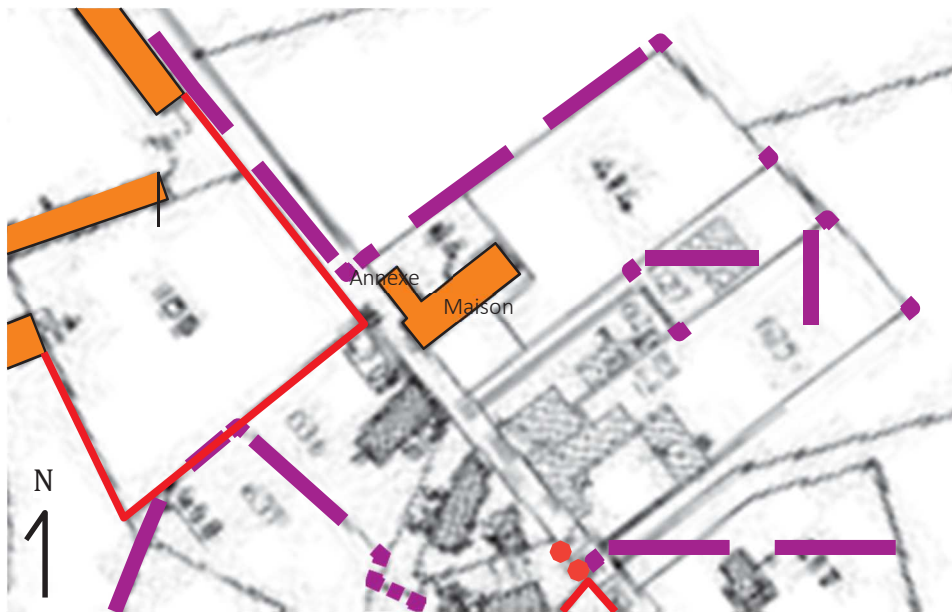
Il est vivement recommandé de préserver et de restaurer :

- les toitures en tuile plate, le débord de toit de la grange et les souches de cheminée en brique.
- Il est conseillé de remplacer les volets à «Z» par des menuiseries à ferrures ou à traverses bois horizontales, peintes dans la même couleur que le bois.

Il est recommandé de peindre ou de badigeonner les encadrements en ciment des ouvertures afin de mieux les intégrer à l'architecture.

Les toitures en tuiles mécaniques seront de préférence renouvelées avec des tuiles plates. La porte de la grange pourra être vitrée à condition de conserver ses vantaux de bois.

Il est recommandé d'implanter les panneaux photovoltaïques soit en appui sur la façade Sud de la grange (auvent, treille...) soit directement dans le jardin, en couverture d'une annexe, d'une serre, d'un abri bois..



Cette maison rurale de type « bloc-à-terre » (dont le logis et les annexes agricoles se trouvent dans le même volume et sous une seule toiture) a gardé son emprise bâtie visible sur le cadastre napoléonien de 1825. Elle apparaît également sur la carte des Chasses du Roi de 1765, avec son clos, dans la même configuration que sur la carte d'Etat-Major de 1820. Avec ses annexes agricoles, sa belle toiture ancienne de tuile plate, sans vélux ni lucarnes modernes supplémentaires, ses lucarnes rurales passantes à croupe (« à la capucine ») et ses menuiseries anciennes, la maison est particulièrement bien préservée et évoque remarquablement son passé rural.

**PRESCRIPTIONS**

La démolition de la maison et la modification des ouvertures existantes sont interdites. De nouveaux percements pourront être autorisés, de façon limitée et en respectant l'organisation, les proportions et les formes des ouvertures existantes. Les éventuelles nouvelles ouvertures en toiture devront être en nombre et dimensions réduites et alignées par rapport aux ouvertures de façade existantes. L'isolation par l'extérieur de la construction est interdite. La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite en toiture.

Doit être assurée la conservation :

- de l'organisation des ouvertures de la façade principale (Sud) et de la façade de l'annexe sur rue,
- des lucarnes passantes,
- de l'aspect massif du pignon et de la façade de l'annexe sur rue comme de la façade Nord,
- de l'enduit rocailleux et de la modénature blanche.

**RECOMMANDATIONS**

Il est vivement recommandé de préserver et de restaurer :

- les toitures en tuile plate, les souches de cheminée en brique,
- les menuiseries en bois peint,
- les arbres fruitiers du jardin.

Il est recommandé de maintenir la protection des maçonneries par un enduit couvrant respectant les caractéristiques des enduits traditionnels à la chaux ou au plâtre.

Il est conseillé de remplacer les volets à « Z » par des menuiseries à ferrures ou à traverses bois horizontales, peintes dans la même couleur que le bois.

Les panneaux photovoltaïques pourront être intégrés au jardin, en couverture d'une annexe, d'une serre, d'un abri bois...



**CONSTRUCTIONS REMARQUABLES**  
**PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS**  
Fiche n°18  
**Le HPR**



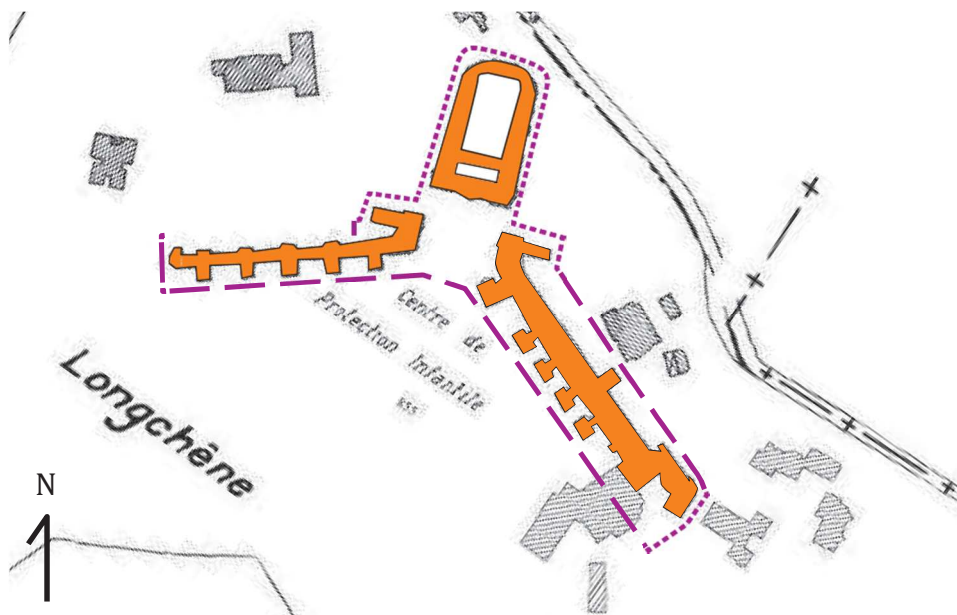
## PLU BULLION

LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE  
protégé au titre de l'article L. 151-19  
du Code de l'Urbanisme

## FICHE n°18

# HÔPITAL PEDIATRIQUE ET DE REEDUCATION

Adresse : rue de la Grouaille  
Références cadastrales : ZC Epoque  
de construction : XXe siècle  
Caractéristiques :



L'ancien sanatorium ou «aérarium» puis Centre de protection infantile de Longchêne est aujourd'hui l'Hôpital pédiatrique et de rééducation (HPR). Situé en lisière de forêt au contact de la plaine agricole, c'est un exemple caractéristique de l'architecture «de plein air» développée au début du XXème siècle, dans le courant de pensée hygiéniste, pour accueillir les enfants dans des écoles ou des centres ouverts sur la lumière, l'air, la nature. Le centre a été agrandi d'une école d'auxiliaires de puériculture en 1947.

Sur le site de 75 ha, les premiers bâtiments ont été construits entre 1933 et 1935. L'ensemble est constitué d'un groupe hospitalier au centre et de deux ailes de pavillons axés sur un jardin avec grande pelouse centrale et ouvrant sur la forêt.

L'architecture des constructions du HPR identifiées comme remarquables est typique des années 1930 / 1940, avec une inspiration régionaliste qui se matérialise à travers les faux pans-de-bois et les jeux de toiture.

### PRESCRIPTIONS

La démolition de l'ensemble des bâtiments et pavillons identifiés est interdite.

Les constructions identifiées comme remarquables ne pourront faire l'objet que de travaux permettant leur maintien, leur restauration et leur mise en valeur dans le respect de l'état d'origine. De nouveaux percements pourront être autorisés au cas par cas, de façon limitée et s'ils respectent la composition architecturale et les proportions des ouvertures existantes.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite sur l'ensemble des constructions identifiées comme remarquables.

Doit être assurée la conservation :

- des toitures en tuile et de la composition architecturale d'ensemble avec la hiérarchie des différents volumes bâtis,
- de l'architecture «régionaliste» avec faux pans-de-bois,
- de la composition, de la modénature, des inscriptions et des couleurs des façades d'origine.

### RECOMMANDATIONS

Il est vivement recommandé de préserver et de restaurer :

- les jardins et notamment la placette centrale ainsi que la perspective ouvrant sur le parc.

Concernant les panneaux photovoltaïques, il est recommandé soit de prévoir leur installation dans le parc, de façon isolée et en les associant par exemple avec une autre fonction : parking couvert, hangar, serre, etc. soit de les intégrer à un bâtiment nouveau dont la toiture bien orientée pourra représenter 100% de panneaux photovoltaïques.

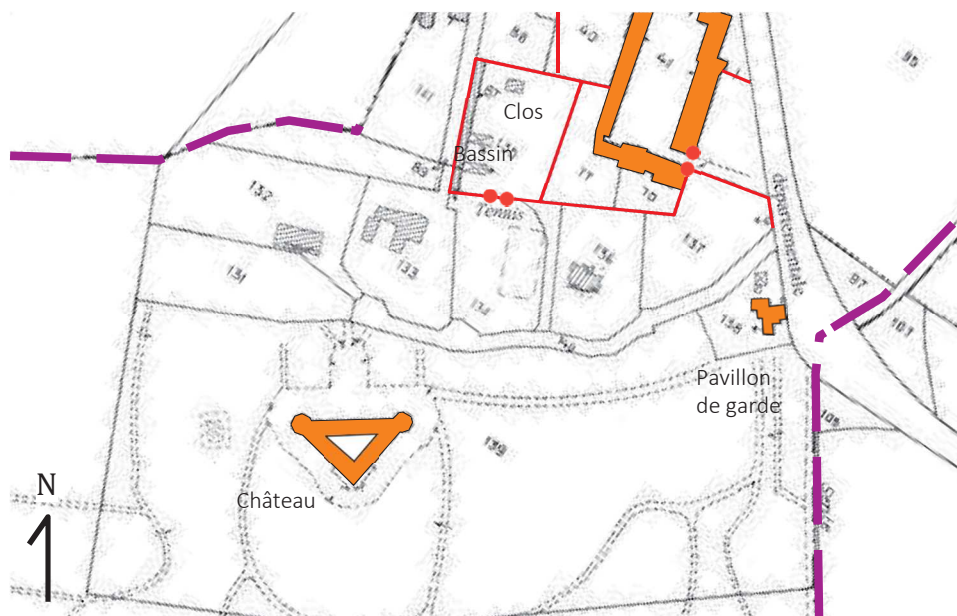


**CONSTRUCTIONS REMARQUABLES**  
**PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS**

Fiches n°19 à 24

**Lieux-dits : Ronqueux, Gué d'Aulne, la Claye, la Grouaille, la Galetterie**





Le château de Ronqueux actuel a été construit au début du XXe siècle pour le banquier Jacques Lehideux dans un style Louis XIII en meulière, brique pour les tours et calcaire taillé pour les encadrements de baies. Il comporte une modénature intéressante, avec bandeaux de pierre, corniche à modillons sculptés de motifs végétaux, etc. Des lucarnes de pierre ornées de mascarons rythment les toitures d'ardoise. Tombé en ruine après la Seconde Guerre Mondiale, le château a été racheté et restauré dans les années 1990.

Le château, qui appartient un temps à la duchesse d'Uzès, était associé à une grande ferme à cour.

### PRESCRIPTIONS

La démolition de l'ensemble des constructions patrimoniales constituant le domaine du château de Ronqueux (château, pavillon de garde, clos avec son bassin) est interdite. La modification des ouvertures existantes est interdite, hormis pour la restauration d'un état antérieur attesté. De nouveaux percements pourront être autorisés, au cas par cas, de façon limitée et en respectant l'organisation, les proportions et les formes des ouvertures existantes. En toiture, les nouvelles ouvertures sont interdites sur le château. Sur le pavillon de garde, les éventuelles nouvelles ouvertures en toiture devront être en nombre et dimensions réduites et alignées par rapport aux ouvertures de façade existantes. L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des constructions est interdite. La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite en toiture sur les constructions identifiées comme remarquables et sur les façades du château.

Doit être assurée la conservation :

- des toitures en ardoise, des souches de cheminée en brique, des lucarnes en pierre,
- des menuiseries bois et des ferronneries,
- de la diversité des matériaux et de leur mise en œuvre,
- des éléments de modénature et de détail : corniche en pierre à denticules sculptés, encadrements et bandeaux en pierre,
- des ponts et des emmarchements en pierre d'accès au château,
- du clos nord avec le mur de pierre, le portail, le bassin et l'aménagement de sol en brique.

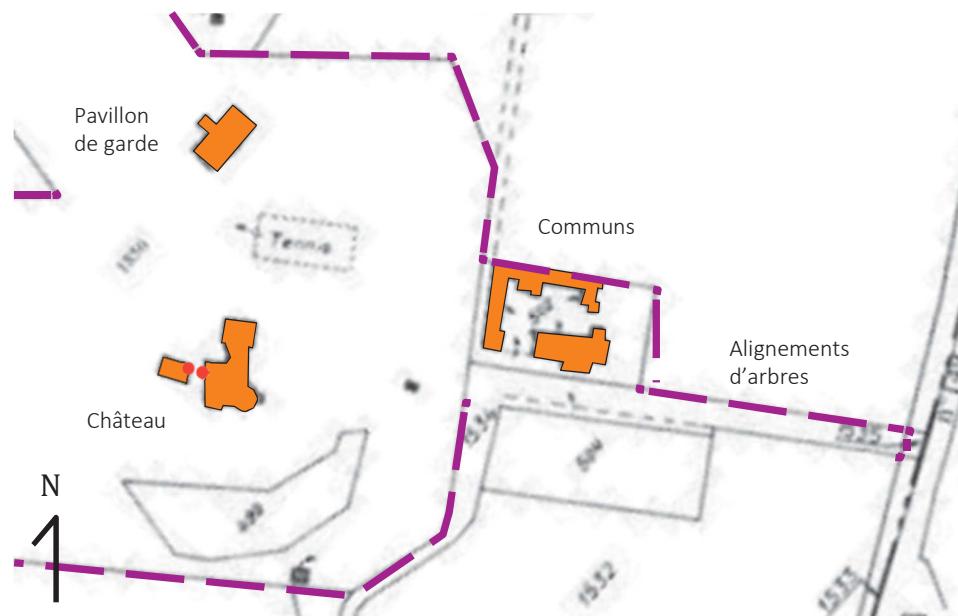
### RECOMMANDATIONS

Il est vivement recommandé de préserver et de restaurer :

- les arbres remarquables du parc.

Les panneaux photovoltaïques seront implantés dans le parc, en couverture d'une annexe, d'une serre ou d'un abri bois par exemples.





Le château de Guédone ou du Gué d'Aulne a été construit à la fin du XIXème siècle pour l'éditeur Fayard. La tour ronde a été ajoutée au début du XXe siècle et le belvédère arasé après la Seconde Guerre Mondiale. Le château comporte également un portail en pierre réemployé, en provenance du manoir de Guette. Une tuilerie et un moulin sur l'Aulne existaient déjà sur le site au XVIIIe siècle. La tuilerie est mentionnée sur les cartes jusque dans les années 1860. Elle est disparue en 1906. Le moulin existait toujours en 1906, après la construction de la demeure actuelle.

### PRESCRIPTIONS

La démolition de l'ensemble des constructions constituant le domaine du château du Gué d'Aulne (château, pavillon, communs) est interdite. La suppression des alignements d'arbres de part et d'autre de l'allée d'entrée du domaine est interdite. Ces alignements doivent être entretenus. En cas d'abattage, les arbres seront remplacés par des individus de même essence ou similaire.

La modification des ouvertures existantes est interdite, hormis pour la restauration d'un état antérieur attesté. De nouveaux percements pourront être autorisés, de façon limitée et en respectant l'organisation, les proportions et les formes des ouvertures existantes. En toiture, les nouvelles ouvertures sont interdites sur le manoir. Sur le pavillon et les communs, les éventuelles nouvelles ouvertures en toiture devront être en nombre et dimensions réduites et alignées par rapport aux ouvertures de façade existantes. L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des constructions est interdite. La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite en toiture et sur les façades du château et du pavillon de garde.

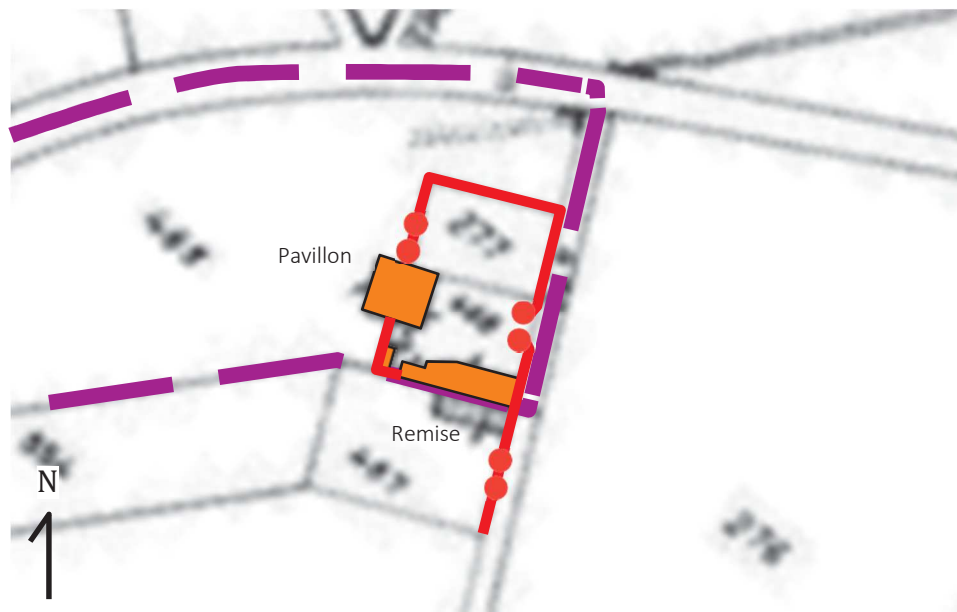
Doit être assurée la conservation :

- des toitures en tuile plate, des souches de cheminée en brique, des lucarnes en pierre,
- des menuiseries de bois peint,
- de la diversité des matériaux et de leur mise en œuvre,
- des enduits rocailloux et des éléments de modénature et de détail : céramique, terre cuite, encadrements et chaînes d'angle, aisseliers, épis de faîtage, faux pans-de-bois,
- des murs de terrassement et des emmarchements en pierre.

### RECOMMANDATIONS

Les panneaux photovoltaïques seront implantés dans le jardin, en couverture d'une annexe, d'une serre ou d'un abri bois par exemples. Il est recommandé de mieux intégrer les paraboles à l'architecture en utilisant des paraboles transparentes ou colorées.





Ancien relais de chasse construit en 1867 pour la duchesse d'Uzès, la maison de la Claye est aujourd'hui une habitation.

L'ensemble est composé d'une maison, d'une annexe à usage de remise, d'un chenil et d'une soue à cochon. Un beau portail avec piles en maçonnerie de meulière et de grès taillés, seuil en pavés de grès et bornes en pierre ouvre sur la cour dans laquelle se trouve un puits à margelle de pierre. Un verger prend place à l'arrière de la maison. A l'intérieur une fresque représente une scène de chasse à courre menée par la duchesse d'Uzès. Le pavillon comme ses annexes présente une intéressante modénature de brique et pierre blanche sur maçonnerie de meulière et des débords de toit supportés par des consoles en bois, ensemble décoratif caractéristique de la fin du XIXème siècle.

#### PRESCRIPTIONS

La démolition de l'ensemble (pavillon, annexes, mur de clôture, portail avec sol pavé et bornes en pierre, puits) et la modification des ouvertures existantes sont interdites.

De nouveaux percements pourront être autorisés, uniquement sur la façade Ouest du pavillon, de façon limitée et en respectant l'organisation, les proportions et les formes des ouvertures existantes. Les éventuelles nouvelles ouvertures en toiture devront être en nombre et dimensions réduites et alignées par rapport aux ouvertures de façade existantes.

L'isolation par l'extérieur des constructions est interdite.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite en toiture, sauf sur le pan Sud de la remise qui pourra accueillir des panneaux à condition qu'ils représentent 100% du pan de toit.

#### RECOMMANDATIONS

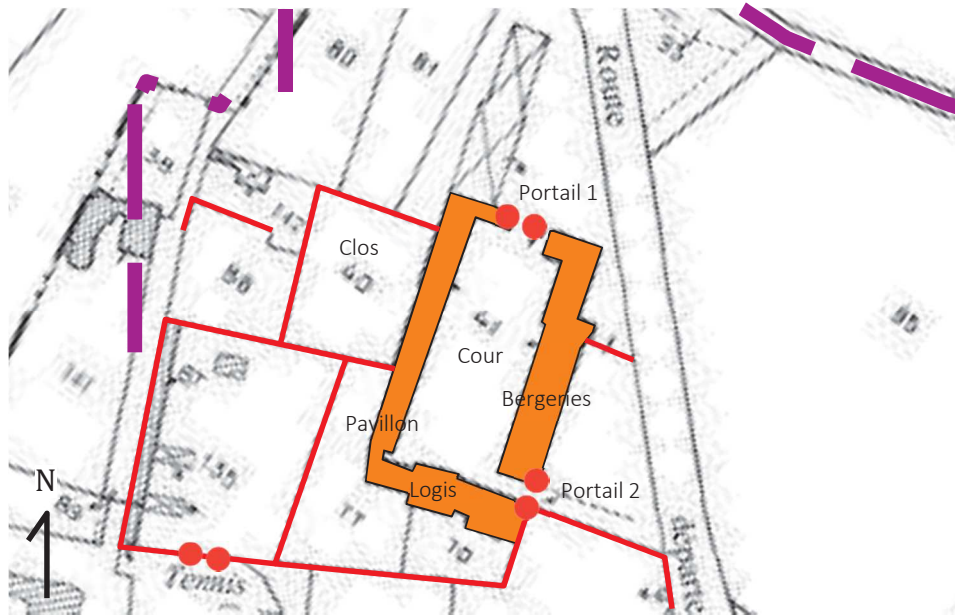
Il est vivement recommandé de préserver et de restaurer :

- les toitures en tuile et les souches de cheminée en brique,
- les enduits rocailleux sur les annexes et l'enduit couvrant sur le pavillon,
- la diversité des matériaux et leur mise en œuvre,
- les menuiseries de bois peint,
- les éléments de détail : date inscrite sur la façade du pavillon, aisseliers et débords de toit avec forjets peints, balcons en bois ouvragés, modénature brique et pierre,...

La remise peut être transformée en habitation et les portes vitrées si elles conservent les vantaux en bois.

Il est recommandé d'implanter les panneaux photovoltaïques directement dans le jardin, en couverture d'une annexe, d'une treille, d'une serre, d'un abri bois...





Ancienne dépendance du château de Ronqueux, la ferme avec son logis en fond de cour (au sud) et ses annexes agricoles refermant la cour est existante sur la carte des Chasses du roi de 1765. L'ensemble double de superficie vers le Nord entre 1860 et 1906. La ferme est toujours en activité. Elle est le centre d'une exploitation céréalière de 230 ha mais a abrité plus de 300 têtes de brebis, puis 60 vaches charolaises. Les vastes bergeries avec grenier au-dessus, les remises à fourrages, l'écurie avec sol pavé, râtelier en bois, voûtains en briques... sont toujours présentes. Un pavillon avec toit à quatre pans et escalier extérieur en pierre marque l'extrémité sud de l'aile ouest. On accède au potager clos à l'ouest par un passage couvert ménagé dans cette même aile. Le centre de la cour est occupé par une ancienne citerne en pierre. Un beau portail avec piles de pierre à boules ferme la cour à l'est.

L'édifice est constitué d'une maçonnerie de meulière, avec baies et lucarnes en briques. Certains bâtiments présentent également une corniche en meulière. La mare qui apparaît au Nord de la ferme sur les cartes des XVIIIe et XIXe siècles est toujours existante.

**PRESCRIPTIONS**

La démolition de l'ensemble de la ferme est interdite. La modification des ouvertures existantes est interdite, sauf pour les besoins de l'activité agricole. De nouveaux percements pourront être autorisés, de façon limitée et en respectant l'organisation, les proportions et les formes des ouvertures existantes. De nouveaux percements peuvent présenter des formes ou proportions différentes s'ils participent à un projet de façade global cohérent respectant la qualité des façades rurales de la ferme. En toiture, les nouvelles ouvertures devront être en nombre et dimensions réduites, et alignées par rapport aux ouvertures de façade.

L'isolation par l'extérieur des constructions est interdite.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite en toiture.

Doit être assurée la conservation :

- de l'aspect massif des pignons et des façades des annexes agricoles,
- de la hiérarchie des volumétries et des façades des différents types de bâtiments,
- de la modénature de brique et de meulière,
- du bâtiment en pavillon avec son escalier en pierre extérieur situé à l'angle Sud-Ouest de la cour,
- des murs de clôture en pierre et des portails en ferronnerie avec leurs piles de pierre.

**RECOMMANDATIONS**

Il est vivement recommandé de préserver et de restaurer :

- la grande cour de ferme avec sa citerne, le potager clos arrière et les vergers,
- les toitures en tuile plate et les souches de cheminée en brique,
- les menuiseries bois.

Si les façades des annexes agricoles doivent être ouvertes, les percements peuvent soit reprendre les proportions et les formes des percements agricoles existants, soit par exemple être constitués d'une série limitée de fines fenêtres en hauteur de type meurtrière permettant de respecter le caractère massif qui fait la particularité des façades à fonction agricole, Les portes charretières ou de grange peuvent être vitrées si elles conservent leurs vantaux bois.

Les hangars peuvent également faire l'objet de projet de transformation par création de parois vitrées ou en matériau de remplissage léger comme le torchis, la terre, le bardage bois... en laissant la structure bois apparente et en respectant les débords de toit.

Il est recommandé de protéger les maçonneries avec un enduit couvrant respectant les caractéristiques des enduits traditionnels à la chaux ou au plâtre.

Les panneaux photovoltaïques peuvent être implantés soit en toiture de hangar, soit en appui sur la façade Sud (auvent), soit directement dans le jardin, en couverture d'une annexe, d'une serre, d'un abri bois...





Cette ferme composée de deux corps de bâtiment parallèles définissant une cour intérieure ouverte a conservé sa volumétrie, ses enduits, ses toitures et ses cheminées anciens. Certains percements ont sans doute été repris (encadrements ciment) mais sans nuire à la lecture des façades.

Le bâti est perpendiculaire à la rue et présente des pignons qui marquent le paysage.

Isolé à la pointe nord-est du hameau de Longchêne, en lisière entre bois et champs, et serti d'un écrin paysager intéressant avec de beaux arbres (dont noyers et autres fruitiers), haies bocagères, jardins potagers, verger entourant une mare ancienne, cet ensemble en grande partie existant sur le cadastre napoléonien de 1825 (le corps de bâtiment est a été doublé vers le nord) mérite d'être préservé et mis en valeur.

### PRESCRIPTIONS

La démolition de l'ensemble et la modification des ouvertures existantes sont interdites, sauf pour retrouver les proportions des ouvertures anciennes traditionnelles.

De nouveaux percements pourront être autorisés, de façon limitée et en respectant l'organisation, les proportions et les formes des ouvertures existantes. Les éventuelles nouvelles ouvertures en toiture devront être en nombre et dimensions réduites et alignées par rapport aux ouvertures de façade existantes

L'isolation par l'extérieur des constructions est interdite.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite en toiture.

Doit être assurée la conservation :

- de l'aspect massif des pignons et des façades.

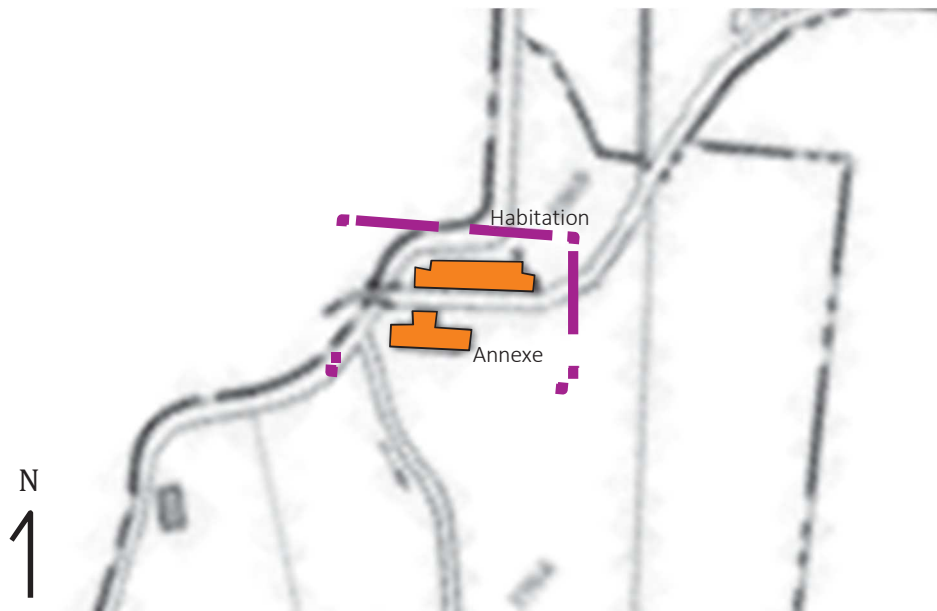
### RECOMMANDATIONS

Il est vivement recommandé de préserver et de restaurer :

- les toitures en tuile plate et les souches de cheminée en brique,
- les menuiseries de bois peint,
- les haies, les vergers et potagers, l'espace central enherbé et la mare.

Il est recommandé de peindre les ferrures métalliques ou les traverses bois horizontales des volets dans la même couleur que le bois et de protéger les maçonneries avec un enduit couvrant respectant les caractéristiques des enduits traditionnels à la chaux ou au plâtre. Les encadrements en ciment des ouvertures pourront être peints ou badigeonnés afin d'être mieux intégrés.

Il est recommandé d'implanter les panneaux photovoltaïques soit en appui sur les façades sud (auvent) soit directement dans le jardin, en couverture d'une annexe, d'une serre, d'un abri bois...



Existant sur le plan par masse ou nature de culture de 1807 pour la partie habitation, le moulin semble visible sur la carte de Cassini. La partie couverte en ardoise et l'annexe sont postérieures à 1825.

L'ancien moulin s'inscrit dans un site remarquable au creux d'un vallon formé par l'Aulne. Un pont de pierre permet au chemin de franchir la rivière en partie canalisée et bordée de saules têtards. L'ancienne chute d'eau située au nord semble avoir disparu.

Le moulin se compose de deux bâtiments parallèles construits en maçonnerie de meulière et grès : l'habitation en rez-de-chaussée d'un côté et des annexes agricoles cachant un potager de l'autre.

### PRESCRIPTIONS

La démolition de l'ensemble, traces des anciens aménagements hydrauliques compris, et la modification des ouvertures existantes en façade sont interdites.

De nouveaux percements pourront être autorisés, de façon limitée et en respectant l'organisation, les proportions et les formes des ouvertures existantes. Les éventuelles nouvelles ouvertures en toiture devront être en nombre et dimensions réduites et alignées par rapport aux ouvertures de façade existantes

L'isolation par l'extérieur de la construction est interdite.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est interdite côté rue.

Doit être assurée la conservation :

- de l'aspect massif des pignons et des façades arrières et de l'ensemble des maçonneries en grès,
- de la baie à meneau de la façade sur rue de l'habitation,
- de l'auvent en bois sur plots en grès de l'annexe.

### RECOMMANDATIONS

Il est vivement recommandé de préserver et de restaurer :

- les menuiseries de bois peint avec les ferrures peintes de la même couleur que le bois,
- les toitures en tuile plate et les hautes souches de cheminée en brique,
- le pin à l'angle de la route ainsi que les saules têtards et les aulnes en bord de rivière.

Il est conseillé de remplacer les volets à «Z» par des menuiseries à ferrures ou à traverses bois horizontales, peintes dans la même couleur que le bois, et de mieux intégrer la paroi par l'utilisation d'une paroi transparente ou colorée et le grand vélus en réduisant ses dimensions. Il est recommandé de protéger les maçonneries avec un enduit couvrant respectant les caractéristiques des enduits traditionnels à la chaux ou au plâtre, notamment la façade de l'habitation sur rue.

Il est recommandé d'implanter les panneaux photovoltaïques soit sur la toiture sud de l'annexe, soit directement dans le jardin, en couverture d'une annexe, d'une serre, d'un abri bois...



## ANNEXE 5



### NUANCIERS DE COULEURS DU PNR

#### Palette A.

#### Les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural

##### Pour les façades

Référence PNR	RAL Design	RAL Classic
A01	060 90 10	
A02	085 90 10	
A03	090 90 10	
A04	095 90 10	
A05	050 8010	
A06	070 90 10	
A07	080 90 10	
A08	095 80 10	
A09	050 70 30	
A10	060 80 20	
A11	070 80 20	
A12	085 80 20	
A13	040 60 30	
A14	060 70 20	
A15	070 70 30	
A16	075 70 20	
A17	030 50 30	
A18	050 60 30	
A19	060 60 30	
A20		1019

##### Pour les menuiseries

Référence PNR	RAL Design	RAL Classic
A21	080 90 10	
A22	150 80 10	
A23	220 80 05	
A24	030 50 10	
A25	080 80 10	
A26	110 70 20	
A27	160 70 05	
A28	040 40 30	
A29	240 70 05	
A30		6021
A31	220 70 15	
A32		3004
A33	300 50 05	
A34	180 60 20	
A35	210 50 20	
A36	010 20 15	
A37	020 40 20	
A38	170 40 10	
A39	230 20 20	
A40	020 20 05	

**palette A**

**POUR LES FAÇADES**

ocres rouges    ocres orangés    ocres jaunes    neutres chauds

4 blancs colorés  
Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives

12 teintes  
Façades

4 teintes saturées  
Soubassements

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

**POUR LES MENUISERIES**

gris colorés    verts végétaux    bleus turquoise    ocres rouges

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.

## Palette B.

### Les maisons de bourg et le pavillonnaire en site urbain

#### Pour les façades

Référence PNR	RAL Design	RAL Classic
B01	100 90 10	
B02	085 90 10	
B03	090 90 10	
B04	095 90 10	
B05	060 80 10	
B06	070 90 10	
B07	085 90 20	
B08	080 90 10	
B09	050 80 20	
B10	070 80 30	
B11	075 80 40	
B12	085 80 20	
B13	050 70 30	
B14	060 70 30	
B15	070 70 40	
B16	075 70 20	
B17	050 60 30	
B18	070 70 20	
B19	070 70 30	
B20	060 70 05	

#### Pour les menuiseries

Référence PNR	RAL Design	RAL Classic
B21	080 90 10	
B22	100 70 20	
B23	220 80 05	
B24	030 50 10	
B25	080 80 10	
B26	150 70 10	
B27	200 70 05	
B28		3009
B29	240 80 05	
B30	100 60 10	
B31	190 60 10	
B32		3004
B33	240 70 05	
B34	095 40 30	
B35	220 70 15	
B36	010 20 15	
B37	250 50 10	
B38	170 40 10	
B39	230 20 20	
B40	020 20 05	

**palette B**

**POUR LES FACADES**

ocres rouges    ocres orangés    oxydes jaunes    neutres chauds

4 blancs colorés  
Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives

B 01    B 02    B 03    B 04

B 05    B 06    B 07    B 08

12 teintes  
Façades

B 09    B 10    B 11    B 12

B 13    B 14    B 15    B 16

4 teintes saturées  
Soubassements

B 17    B 18    B 19    B 20

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

**POUR LES MENUISERIES**

gris colorés    verts végétaux    bleus turquoise    ocres rouges

B 21    B 22    B 23    B 24

B 25    B 26    B 27    B 28

B 29    B 30    B 31    B 32

B 33    B 34    B 35    B 36

B 37    B 38    B 39    B 40

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.



**Palette C.**  
**Les maisons bourgeoises**

**Pour les façades**

Référence PNR	RAL Design	RAL Classic
C01	060 90 10	
C02	085 90 10	
C03	090 90 10	
C04	095 90 10	
C05	050 80 10	
C06	070 90 10	
C07	075 90 20	
C08		1015
C09	050 70 30	
C10	060 80 20	
C11	070 80 30	
C12	075 80 20	
C13	040 60 30	
C14	060 70 40	
C15	070 70 40	
C16	060 70 10	
C17	040 50 30	
C18	060 60 20	
C19	060 60 30	
C20		1019

**Pour les menuiseries**

Référence PNR	RAL Design	RAL Classic
C21	080 9010	
C22	100 7020	
C23	230 7010	
C24	030 5010	
C25	080 8010	
C26	150 7010	
C27	200 7005	
C28		3009
C29	220 8005	
C30	100 6010	
C31	210 5020	
C32		3004
C33	240 7005	
C34	095 4030	
C35	230 2020	
C36	010 2015	
C37	250 5010	
C38	170 4010	
C39	200 2010	
C40	020 2005	

**palette C**

**POUR LES FACADES**

ocres rouges    ocres orangés    oxydes jaunes    neutres chauds

4 blancs colorés  
Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives

C 01    C 02    C 03    C 04

C 05    C 06    C 07    C 08

12 teintes  
Façades

C 09    C 10    C 11    C 12

C 13    C 14    C 15    C 16

4 teintes saturées  
Soubassements

C 17    C 18    C 19    C 20

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

**POUR LES MENUISERIES**

gris colorés    verts végétaux    bleus turquoise    ocres rouges

C 21    C 22    C 23    C 24

C 25    C 26    C 27    C 28

C 29    C 30    C 31    C 32

C 33    C 34    C 35    C 36

C 37    C 38    C 39    C 40

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.





**Palette D.**  
**Les grands bâtiments isolés**

**Pour les bardages acier et bois**

Référence PNR	RAL
D01	7044
D02	075 70 10
D03	7034
D04 + toits	8025
D05	7036
D06	1019
D07	6003
D08	8004
D09	7042
D10	7006
D11 + toits	6005
D12 + toits	8012
D13 + toits	7015
D14 + toits	7022
D15	7033
D16 + toits	8014
<b>D17 à 25</b>	<b>voir nuancier PNR</b>

**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 vieillies,  
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.

**Pour les menuiseries**

Référence PNR	RAL classic
D26	1013
D27	1019
D28	8012
D29	7044
D30	6013
D31	6003
D32	7035
D33	7036
D34	7015

**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.



**Palette E.**  
**Les devantures commerciales**

Référence	RAL Design	RAL Classic
E01	060 90 10	
E02	080 90 10	
E03	000 55 00	
E04	250 50 10	
E05	070 80 20	
E06		3009
E07		3004
E08	010 20 15	
E09	150 70 10	
E10	110 70 20	
E11	095 40 30	
E12	070 40 10	
E13		6021
E14	180 40 30	
E15	170 40 10	
E16	200 20 10	
E17	200 70 05	
E18	220 70 15	
E19	200 30 33	
E20	230 20 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.

## ANNEXE 6

### CONSTRUCTIONS AGRICOLES

En zones N et A et leurs secteurs, les constructions agricoles sont autorisées si elles respectent les 4 critères suivants :

#### **1. Le projet bénéficie à une exploitation agricole**

L'activité agricole est définie par l'article L.311-1 du Code rural : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal [...] ».

Etre affilié à la MSA ou relever du régime des impôts agricoles ne suffit pas à justifier de l'existence d'une exploitation agricole. Le demandeur doit démontrer que son activité agricole répond à **au moins un des trois critères** fixés par l'article 722-5 du Code rural définissant l'**activité minimale d'assujettissement (AMA)** :

##### - **La surface minimale d'assujettissement (SMA)**

Quelques chiffres applicables aux Yvelines (cf. arrêté préfectoral 2016-DDT-SEA fixant les surfaces minimales d'assujettissement dans les Yvelines, et arrêté ministériel du 18 septembre 2015 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol) :

- o Grandes cultures                    20ha
- o Pépinières forestières            2,5ha
- o Poules                                750m<sup>2</sup> de poulailler
- o Activités équestres                5 équidés  
(la seule pension de chevaux n'est pas une activité agricole au sens du Code rural, qui mentionne « la préparation et l'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation »)
- o Chats et chiens                    8 femelles reproductrices.

##### - **Le temps de travail nécessaire à la conduite de l'activité agricole** (minimum 1 200 heures par an)

##### - **Le revenu professionnel généré par l'activité agricole.**

#### **2. Le projet est nécessaires à l'exploitation agricole**

L'article R.151-23 du Code de l'urbanisme prévoit que les constructions doivent être nécessaires à l'activité agricole. Le demandeur doit par exemple démontrer que les constructions lui permettront de développer une activité agricole, de donner une nouvelle orientation à l'exploitation, d'améliorer ses conditions de travail, ... La construction d'une habitation doit par ailleurs se justifier par la nécessité d'une présence **permanente** sur les lieux.

Lorsqu'une construction à usage d'habitation est nécessaire à l'activité agricole, il peut être construit des annexes dont une piscine.

#### **3. Le projet ne compromet pas la qualité paysagère du site**

#### **4. Le projet est conforme aux dispositions réglementaires du PLU**



## ANNEXE 7

### PRESCRIPTIONS DU SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS DES YVELINES

#### **I – ACCESSIBILITE**

Les bâtiments d'habitation sont classés selon des familles, à savoir :

- 1<sup>ère</sup> famille et 2<sup>ème</sup> famille Individuelle : pavillons individuels, jumelés ou en bandes,
- 2<sup>ème</sup> famille collective : immeubles collectifs de 3 étages au plus sur rez-de-chaussée,
- 3<sup>ème</sup> famille A : immeubles collectifs de 7 étages sur rez-de-chaussée avec portes palières des logements à moins de 10 mètres de l'escalier et accès à l'escalier atteint par une voie-échelle,
- 3<sup>ème</sup> famille B : immeubles collectifs de plus de 3 étages sur rez-de-chaussée et dont le plancher bas du dernier niveau est au plus à 28 mètres du sol,
- 4<sup>ème</sup> famille : immeubles collectifs dont le plancher bas du dernier niveau est à plus de 28 mètres mais à moins de 50 mètres du sol.

En application de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la sécurité contre l'incendie des bâtiments d'habitation, les ensembles immobiliers doivent être desservis, en fonction de leur classement, soit par des voies-engins, soit par des voies-échelles.

La voie engin correspond à une voie utilisable par les engins de secours de par son dimensionnement et de par sa force portante.

La voie échelle correspond à une section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes.

Ces voies répondent aux caractéristiques suivantes :

##### a) Voies-engins :

- largeur supérieure ou égale à 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues,
- force portante calculée pour un véhicule de 130 kN (dont 40 kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,5 mètres),
- rayon intérieur R supérieur ou égal à 11 mètres,
- surlargeur  $S = \frac{15}{R}$  dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres).
- hauteur libre supérieure ou égale à 3,5 mètres,
- pente inférieure à 15 %.

##### b) Voies-échelles :

- longueur supérieure ou égale à 10 mètres,
- largeur supérieure ou égale à 4 mètres, bandes réservées au stationnement exclues,
- pente inférieure ou égale à 10 %,
- résistance au poinçonnement de 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre.

En fonction de ces classements, les immeubles doivent être desservis de la manière suivante :

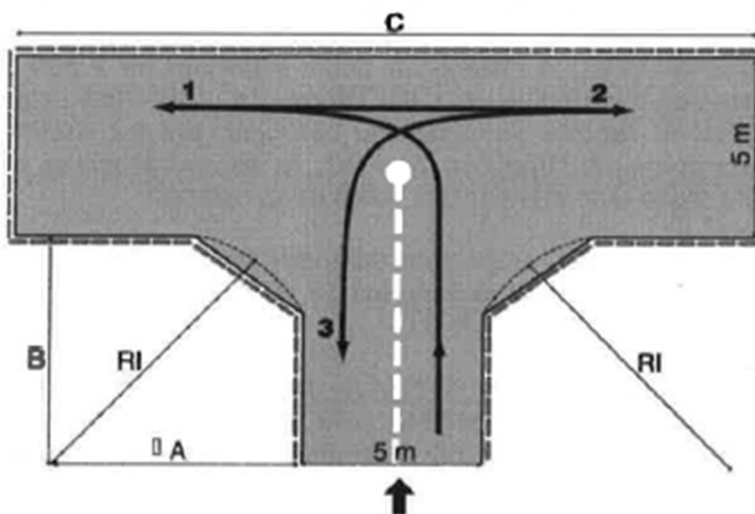
- bâtiments de la 4<sup>ème</sup> famille : une voie-engins à moins de 50 mètres,
- bâtiments de la 3<sup>ème</sup> famille B : une voie-engins à moins de 50 mètres,

- bâtiments de la 3<sup>ème</sup> famille A : une voie-échelle en bordure du bâtiment.

En l'absence de réglementation précise concernant l'accessibilité des lotissements, des zones pavillonnaires et des immeubles classés en 2<sup>ème</sup> famille collective, il est préconisé, dans le département des Yvelines, afin de respecter l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme, que les entrées des parcelles ou des immeubles soient situées à moins de 80 mètres d'une voie-engins.

En outre, lorsque la voie est en impasse, sa largeur est portée à 5 mètres et une aire de retournement, libre en permanence et suffisamment dimensionnée pour permettre le retournement des engins des services d'incendie et de secours, doit être prévue en terminaison.

#### COTES MINIMALES des AIRES DE RETOURNEMENT des VOIES en IMPASSE :



A : 7,20 m  
 B : 6,40 m  
 C : 17 m  
 RI : 8 m

**A, B, C et RI restent valables pour une largeur de voie de 5 mètres  
 Si la largeur est inférieure à 5m, alors appliquer la formule  $S = 15 / R$**

Il convient en sus d'aménager un passage de 1,80 m, avec une largeur stabilisée de 1,40 m au minimum, permettant d'acheminer le matériel d'incendie depuis la voie-engins (ou la voie-échelle) jusqu'à l'entrée du bâtiment.

Ce passage, aussi rectiligne que possible et sans marche d'escalier, ne devra pas présenter de pente supérieure à 15%.

#### REMARQUE :

Le SDIS déconseille la mise en œuvre de stationnement alternatif dans les communes, de nature à ralentir voire empêcher la progression des véhicules de secours lors des périodes de changement des emplacements de stationnement.

## **II - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE**

### 1. Pratiques actuelles

Les règles générales définies par le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Yvelines quantifiant les besoins en eau sont les suivantes :

- **Lotissements, pavillons, bâtiments d'habitation collectifs de 3 étages maximum, établissements recevant du public de 5<sup>ème</sup> catégorie** : un poteau de 100 mm normalisé (norme NF EN 14384), piqué directement sans passage par by-pass, sur une canalisation offrant un débit minimum de 1.000 litres par minute, sous une pression dynamique de 1 bar (norme NFS 62-200) et placé à moins de 200 mètres des entrées des bâtiments, par les chemins praticables par deux sapeurs-pompiers tirant un dévidoir mobile.
- **Bâtiments d'habitation collectifs de 4 étages et plus** : deux poteaux de 100 mm normalisés (norme NF EN 14384), piqués directement sans passage par by-pass, sur une canalisation offrant un débit minimum de 2.000 litres par minute, sous une pression dynamique de 1 bar (norme NF S 62-200) et placés l'un à moins de 100 mètres de l'entrée principale du bâtiment, par les chemins praticables par deux sapeurs-pompiers tirant un dévidoir, le second à moins de 200 mètres du premier point d'eau incendie par des voies de circulation.

Lorsque ces bâtiments sont défendus par des colonnes sèches, le premier poteau d'incendie doit être situé à moins de 60 mètres des raccords d'alimentation des colonnes.

- **Etablissements recevant du public de la 1<sup>ère</sup> à la 4<sup>ème</sup> catégorie, bâtiments industriels** : des études particulières sont effectuées par le SDIS afin de déterminer la défense extérieure contre l'incendie à mettre en œuvre en fonction des risques à défendre.

La position des points d'eau incendie peut être définie en fonction de l'emplacement des canalisations existantes ou à créer.

En tout état de cause, il convient de vérifier auprès de la Compagnie des Eaux de la Commune si ces canalisations, dont le diamètre ne doit pas être inférieur à 100 mm, sont en mesure de fournir les débits et pressions d'eau nécessaires à la mise en œuvre des moyens de secours.

#### REMARQUE :

Dans le cas où le réseau hydraulique communal ne permettrait pas la mise en place d'un PEI, une réserve d'eau naturelle ou artificielle de 120 m<sup>3</sup> peut être prise en compte pour assurer la défense extérieure contre l'incendie du site et combattre un sinistre pendant 2 heures sans interruption.

Cette réserve doit être réalimentée de manière à fournir, en tout temps et en toutes circonstances, les 120 m<sup>3</sup> exigés.

Il conviendra par ailleurs d'aménager à son abord, une aire d'une superficie minimum de 32 m<sup>2</sup> (8mx4m) pour permettre la mise en œuvre aisée et la manipulation du matériel. Cette aire devra être signalée par une pancarte inaltérable.

En tout état de cause, cet ouvrage doit être réalisé en accord avec les sapeurs-pompiers du secteur.

**NB** : Toutes les dispositions énoncées ci-dessus peuvent toutefois être aggravées si des projets, de nature à augmenter le niveau de risque à défendre, sont réalisés.

## 2. Evolution de la réglementation relative à la DECI

Le décret relatif à la défense extérieure contre l'incendie est paru le 27 février 2015. Ce décret impose la rédaction d'un Règlement Départemental de la DECI (RDDECI) par le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

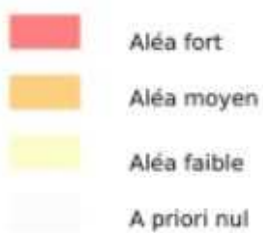
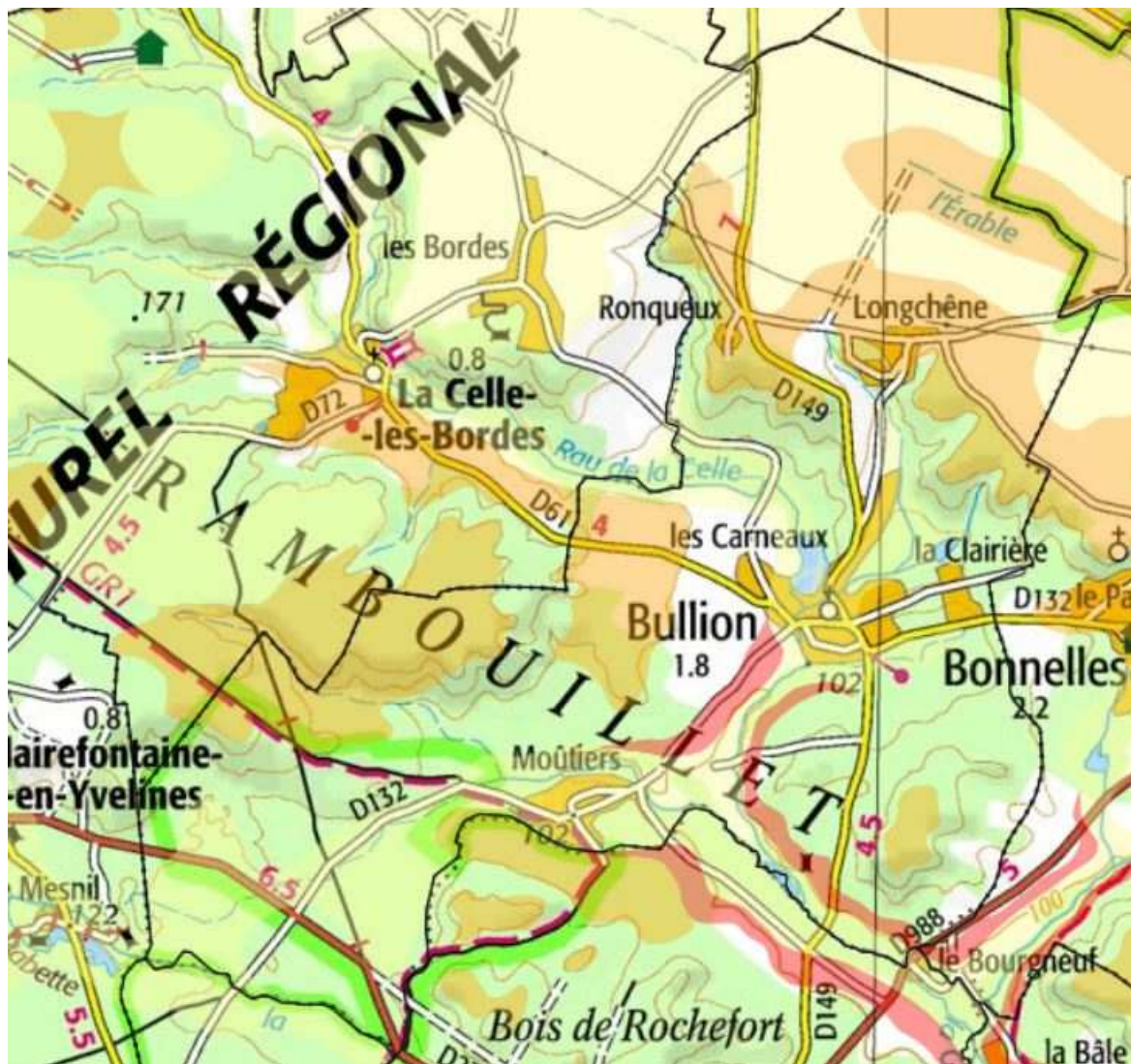
Le RDDECI est en cours de rédaction par le SDIS 78 et sera signé par le préfet au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2017. Il précisera les règles de dimensionnement de la DECI (Débit/pression et distance des PEI notamment) en fonction des risques à couvrir.

Aussi, il nous semble opportun d'attendre la parution du RDDECI avant d'entreprendre des travaux coûteux relatifs à la défense extérieure contre l'incendie de votre commune conformément aux nouvelles exigences de dimensionnement.

Mes services restent à votre disposition pour toute demande d'information complémentaire.

## ANNEXE 8

### CARTE D'ALÉAS : RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES





## **ANNEXE 9**

### **LEXIQUE**

#### **ABATTAGE (arbres)**

Les abattages d'arbres procèdent d'interventions ponctuelles et occasionnelles, le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie).

Voir coupe.

Voir défrichement.

#### **ALIGNEMENT**

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, fixé soit par un plan d'alignement, soit par un arrêté d'alignement individuel.

#### **ANNEXE**

Les annexes sont liées par l'usage à une construction, par exemple à usage d'habitation (garages, abris de jardins, dépendances, piscines, abri à bois, etc.)

A la différence d'une extension, une annexe est isolée (non accolée) du bâtiment principal.

#### **BALCON**

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est normalement accessible que par l'intérieur du bâtiment.

#### **COUPE (d'arbres)**

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

Voir abattage.

Voir défrichement.

#### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

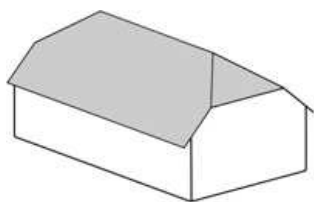
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

#### **C.R. CHEMIN RURAL.**

Un chemin ou une sente rurale appartient au domaine privé de la commune, est ouvert au public mais ne constitue pas une voie publique au sens du présent règlement.

## CROUPE (toiture)

Les croupes, généralement de forme triangulaire, sont situées à l'extrémité des deux pans de la toiture.



## DÉFRICHEMENT (arbres)

Un défrichage est une opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière (article L.341-1 du code forestier).

Sans retour à l'état boisé après 5 ans, une coupe est considérée comme un défrichage (article L.124-6 du code forestier).

Voir coupes et abattages.

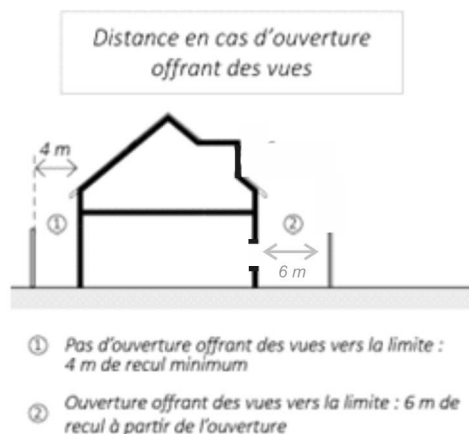
## DESTINATION

Ce pour quoi le bâtiment a été construit.

Toute construction relève de l'une des catégories suivantes : Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires

## DISTANCE PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Exemple de distances selon que la façade comporte ou non une ou plusieurs ouvertures.



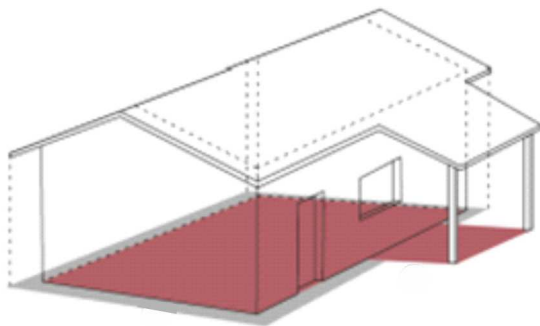
## E.B.C. (Espace Boisé Classé)

Il constitue les bois, les forêts, les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Les EBC sont repérés sur le règlement graphique.

Le classement d'un espace boisé en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (article L.130-1 du code de l'urbanisme).

## **EMPRISE AU SOL** (article R 420-1 du CU)

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus dès lors qu'ils ont un lien physique avec le sol (poteau).



## **ENDUIT**

Couche de finition appliquée sur un mur : mortier de ciment, mortier de chaux, plâtres, ... La finition peut être lissée, grattée, talochée, ...

## **ESPACE DE PLEINE TERRE**

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis, ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allées de jardin perméables.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

## **EXTENSION**

Les extensions sont liées par l'usage à une construction, par exemple à usage d'habitation (garages, abris de jardins, dépendances, piscines, abri à bois, etc.)

A la différence d'une annexe, une extension est accolée au bâtiment principal.

## **FAÇADE**

Désigne chacune des faces verticales d'un bâtiment. Les façades latérales sont généralement appelées des « pignons », et les façades longitudinales des « longs-pans ».

## **FAÎTAGE**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées : le faîtage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

## **FORET DE PROTECTION** (du massif forestier de Rambouillet)

Le massif forestier de Rambouillet a été classé en forêt de protection par décret du 11 septembre 2009.

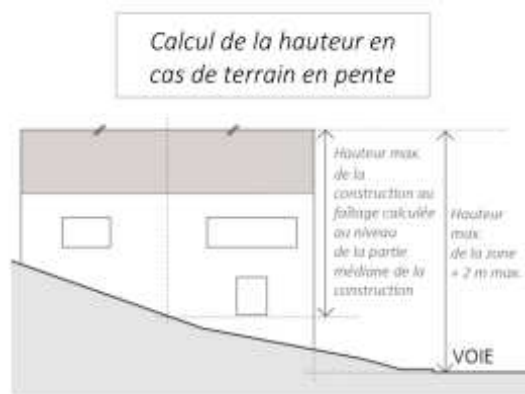
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements et garantit ainsi la pérennité de l'état boisé.

Les parcelles boisées protégées au titre du massif forestier de la forêt de protection du massif de Rambouillet sont classées en EBC.

## HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION

La hauteur maximale des constructions est la hauteur au faitage, ou de tout autre point plus élevé de la construction, depuis le niveau naturel du sol.

Les ouvrages techniques tels que les cheminées ne sont pas pris en compte.



## LIMITES SÉPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie publique, séparant une unité foncière de sa voisine.

## LONG PAN

Voir façade.

## LOTISSEMENT

(Article L442-1 du CU)

Opération de 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

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas, et châssis de toits en pente, par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

## MASSIF FORESTIER DE PLUS DE 100 HECTARES

Voir SDRIF

Un massif de plus de 100 hectares (ha) est un ensemble constitué d'éléments boisés ou de massifs linéaires d'une largeur minimale de 25 mètres, et qui se trouvent à moins de 30 mètres les uns des autres. Il n'est pas tenu compte du compartimentage résultant des infrastructures (voies ferrées, routes, autoroutes).

## PIECES PRINCIPALES

Séjours/salles à manger, chambres

## PIECES DE SERVICE

Cuisines, salles de bain, WC, buanderies, dépendances

## PIGNON

Voir façade.

## **PLACE COMMANDEE**

Place de stationnement nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

## **RAL**

Le nuancier RAL (développé en Allemagne) est notamment utilisé pour le choix des couleurs dans le domaine du bâtiment.

Il existe deux systèmes RAL:

- le classic,  
Codé de 0000 à 9099 (pour 213 couleurs).
- le design.  
Codé sur 7 chiffres (Teinte, Clarté, Chroma).

## **RECU DE VOIRIE**

Distance de la construction par rapport à l'alignement

## **SDRIF – SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE France**

Le SDRIF est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. La version en vigueur à la date d'approbation du présent PLU a été adoptée par la délibération du Conseil régional n°CR97-13 du 18 octobre 2013, et approuvée par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

## **SECTEUR**

Sous-zone sur PLU.

## **SITE URBAIN CONSTITUE**

Un site urbain constitué est défini comme un espace bâti, doté d'une trame viaire (unités foncières viabilisées et desservies par des routes goudronnées) et présentant une densité, un taux d'occupations des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées (similaires à l'ensemble d'habitation le plus proche hors bande des 50 mètres)..

## **S.M.A. - SURFACE MINIMALE D'ASSUJETTISSEMENT.**

L'activité minimale d'assujettissement (AMA) détermine l'affiliation des non-salariés au régime de protection sociale agricole. Elle englobe 3 critères :

- La surface minimale d'assujettissement (SMA)
- Le temps de travail consacré à l'activité agricole
- Les revenus professionnels générés par l'activité agricole.

## **S.R. - SENTE RURALE**

Voir Chemin Rural.



## **SURFACE DE PLANCHER**

Défini par l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

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

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. 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 ;
7. 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 ;
8. 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.

## **UNITE FONCIERE**

Une unité foncière est un lot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

## **ZONE**

Le règlement d'un PLU délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) du territoire communal.