

REGLEMENT du POS de la COMMUNE de SENLISSE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée comprenant des espaces boisés faisant partie d'un site naturel, qu'il convient de protéger .

Cette zone comprend un secteur NDa, réservé aux activités sportives et un secteur NDb recouvrant un parc paysager .

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

ARTICLE ND 1 : Occupations et utilisations du sol admises

I - Rappels

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux **art. L.441-1 et R.441-1** et suivants du code de l'urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux **art. L.442-1 et R.442-1** et suivants du code de l'urbanisme.

3 - Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'art. **L. et R 430-1** et suivants du code de l'urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'art. **L.130-1** du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

5 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'art. **L.311-1** du code forestier.

6 - Les constructions à protéger telles qu'elles figurent aux documents graphiques sont soumises à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée, conformément aux art. **L 123-1-7, L430-1** et **R 430-9** du code de l'urbanisme .

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension et l'aménagement des bâtiments existants sauf pour le secteur NDb qui reste parfaitement inconstructible .

- L'extension du cimetière à proximité du cimetière existant.

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments, ainsi que les antennes pour téléphone mobile et leurs annexes, sont admis .

III- Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

Pour toute la zone ND, hormis les secteurs :

- les serres limitées à **400 m²** .

- les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des sites et qu'ils soient liés aux besoins agricoles, équestres, forestiers ou aux travaux hydrauliques .

- Les manèges et les boxes à condition qu'ils soient situés à proximité des bâtiments existants.

- Les abris pour chevaux , à condition qu'ils ne fassent pas l'objet de fondation, et qu'ils soient fermés au maximum sur trois côtés . un abri par hectare .

- Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de **50 m** des lisières de forêt de plus de **100 hectares** .

Pour le secteur **NDa**:

- les équipements sportifs, les constructions à usage de vestiaire limitées à **50 m²**, à proximité des équipements sportifs existants.

Pour le secteur **NDb**:

- les mini golfs à condition que ceux ci ne nécessitent aucune construction.

ARTICLE ND 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - Rappels

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement art. **L 130.1** du code de l'urbanisme .

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'art. **1** sont interdites, en particulier les vérandas .

Toute construction est interdite dans une bande de **75 m** de part et d'autre des voies classées à grande circulation (art. **52** de la Loi Barnier) . Les secteurs concernés sont repérés au plan.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 : Accès et voirie

I - Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE ND 4 : Desserte par les réseaux

I - Eau :

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'utilisation pour la consommation humaine de l'eau d'un ouvrage privé, réservé à l'usage public ou d'une famille est autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, tant sur le plan administratif (dossier de déclaration ou d'autorisation) que sur le plan de la potabilité de l'eau et de la protection de la ressource .

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toutes les constructions à usage d'habitation ou d'équipement sportif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif .

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis s'il est conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du **6 Mai 1996**) . Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire , art. **L 421.3** du code de l'urbanisme modifié par l'art. **38.III** de la Loi sur l'Eau du **3 janvier 1992** . Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui ci sera réalisé .

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdit.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur existant.

L'écoulement des eaux pluviales dans les collecteurs d'eaux usées est strictement interdit.

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enterrés sur les parcelles privées.

ARTICLE ND 5 : Caractéristiques des terrains

- constructions diverses : sans objet

- abris à chevaux : **10 000 m²**

ARTICLE ND 6 : Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne peut être implantée à moins de **10 m** de l'alignement des routes départementales et **6 m** de l'alignement des autres voies .

Toutefois, les extensions et surélévations des constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant, sans aggraver le défaut de recul .

ARTICLE ND 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées à **6 m** minimum des limites séparatives .

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics .

ARTICLE ND 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet .

ARTICLE ND 9 : Emprise au sol

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

Sans objet .

ARTICLE ND 10 : Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur des constructions est limitée à **10 m**.

Toutefois, les extensions et surélévations des constructions existantes peuvent avoir la même hauteur que le bâtiment étendu .

En **NDa**, les équipements sportifs pourront avoir la hauteur spécifique à chaque équipement.

ARTICLE ND 11 : Aspect extérieur

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

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

les abris à chevaux :

Ceux ci ne présenteront au maximum que trois côtés fermés, pas de fondation , ils auront un aspect bois .

les éléments bâtis remarquables :

- Les murs en meulière, repérés au plan, doivent être conservés. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ceux ci peuvent toutefois être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon .

- Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

- Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

- Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française.

Les éléments protégés du paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le POS en application de l'art. L 123-1-7 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation préalable doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers .

Les murs en meulière, repérés au plan, doivent être conservés. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ceux ci peuvent toutefois être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon .

Les clôtures :

Elles seront de type "agricole": constituées de fils de fer barbelés fixés sur des piquets de bois, ou d'un grillage maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut. Elles peuvent être doublées éventuellement par une haie vive d'essence locale. Les clôtures électriques pour les animaux sont autorisées.

Les lices en béton sont interdites.

ARTICLE ND 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques .

ARTICLE ND 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

I - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'art. L 130-1 du code de l'urbanisme.

II - Obligation de planter :

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'art. L 311.1 du code forestier .

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

Les arbres ou groupes d'arbres repérés au plan seront gérés de façon à conserver leur aspect initial et leur fonction dans le village . Article L 123-1-7 du code de l'urbanisme. Leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente. Seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur .

Pour les arbres situés à l'Ouest du village de chaque côté des bras de la rivière, leur gestion devra être assurée de manière qu'ils restent suffisamment clairsemés. Ils doivent servir de " voile vert" et ne pas " barrer " le paysage .

Les plantations à réaliser repérées sur les documents graphiques doivent se composer d'une haie d'arbustes d'essences locales avec ici ou là quelques arbres de haute tige de manière à servir de voile de végétation . (voir annexes).

- Face au château, deux espaces parallèles ont été matérialisés . Ceux ci doivent faire l'objet de plantations d'arbres fruitiers dans le but de créer deux près vergers qui serviront d'allée de "prestige " au château de la Cour Senlisse . Les essences seront originaires de la région .

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE ND 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet .

ARTICLE ND 15 : Dépassement du Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

LISTE DES ELEMENTS A PROTEGER

Sites inscrits au titre de la Loi de 1913 sur les Monuments historiques :

Edifice classé : Commune de Cernay-la-Ville : Abbaye des Vaux de Cernay (4 Janvier 1994)

Edifice inscrit : Château de la Cour Senlisse : Façades et toitures du château, y compris les deux tours isolées et les vestiges des douves; 15^{ème}, 16^{ème}, 17^{ème} et 18^{ème} siècle .(30 Juin 1977).

Sites protégés au titre de la Loi de 1930 sur les sites et monuments naturels :

Site classé :

- Vallée de Chevreuse

Site inscrit :

- Vallée de Chevreuse

Espaces boisés classés au titre de l'art. L 130-1:

Ils sont repérés et délimités sur les documents graphiques ; une " lisière " de 50 m est à prendre en compte à la frontière de ces massifs boisés ; celle ci est inconstructible dans les espaces qui ne sont pas considérés comme sites urbains constitués . Leur défrichement est interdit .

Eléments du paysage protégés au titre de l'art. L 123-1-7 :

Les éléments bâtis

* Les murs en meulière sont identifiés sur les plans de zonage par des traits noirs épaissis .

Tous les autres éléments sont repérés sur les plans à l'aide d'un triangle rouge .

* église paroissiale

* 13 rue de la glacière, à Garnes, maison du 18^{ème}, 19^{ème} : sont concernées la cour, la remise, et la glacière .

* manoir de la Petite Barre fin 17^{ème} : élément intéressant :le portail

* manoir de Malvoisine : cour, douves, jardin, logement de domestiques, colombier 16^{ème}, étable, grange, fossé, charretterie.15^{ème}, 17^{ème} et 19^{ème}.

* manoir des Bouillons : cour, enclos, communs, parties agricoles, moulin; début 17^{ème} et 19^{ème} siècle

* moulin d'Aulnes : cour, étables, écurie, grange, four à pain ; 18^{ème} et 19^{ème} siècle

* moulin à tan des Roches : cour, remise, four à pain, puits 17^{ème}, 18^{ème} et 20^{ème} .

* le lavoir

* sculpture commémorative à Léon Germain PELOUZE, peintre paysagiste, qui vécut à Senlisse de 1872 à 1884 . La statue ayant été dérobée, son emplacement est conservé afin d'attendre la restitution de celle ci ou une nouvelle statue !

Les éléments verts du paysage

Il sont repérés sur les plans à l'aide de petits arbres verts (voir légende); les prescriptions du P. O. S. sont de gérer ces éléments de façon à conserver leur aspect initial et de garder leur fonction de repères caractéristiques de la commune .

* l'allée du cimetière et celle de l'église

* le groupe d'arbres qui longe la D149 à l'entrée de Senlisse par le sud

- * les haies sur les limites des Bouillons
- * la haie et le groupe d'arbres au cimetière de la bergerie
- * le groupe de pins au nord de Senlisse
- * Le groupe d'arbres de la Place Verte
- * le chêne de Garnes
- * les arbres qui longent le ru
- * Les arbres de la jardinerie
- * les arbres qui longent la R D **906**
- * les arbres autour des habitations de la Barre
- * les arbres aux alentours du secteur NDa.

les éléments d'eau :

La commune de Senlisse bénéficie du passage du ru des vaux, celui-ci a dessiné en partie la géographie de celle là . Plusieurs plans d'eau sont à protéger et à conserver à leur emplacement : la mare Plate, la mare de la Malvoisine ...toutes les petites mares qui jalonnent le territoire, ainsi que la douve qui longe les murs de la ferme de la Malvoisine.