



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Mareil-sur-Mauldre



3. RÈGLEMENT MODIFIÉ



**PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 15 avril 2013.**

Modification n°1 du PLU – Approbation par délibération
du Conseil Municipal en date du 9 mars 2015

Modification n°2 du PLU – Approbation par délibération
du Conseil Municipal en date du 8 juillet 2019



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	5
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	9
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH	19
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	29
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM	35
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUE	41
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUH	47
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU	57
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	61
CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	65
ANNEXES.....	71
ANNEXE 1.....	73
LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT	73
ANNEXE 2 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET MODALITES DE REALISATION	81
ANNEXE 3 : CAHIER DE RECOMMANDATIONS POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES	83

Dispositions générales

1-Rappel de certains articles du Code de l'urbanisme ou de dispositions jurisprudentielles applicables en plus des dispositions du présent règlement

Aspect extérieur des constructions

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Reconstruction en cas de sinistre

Au titre de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié

Voies bruyantes

Dans les bandes comprises entre 30 m et 250 m par rapport aux voies (routières et ferrées) de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral relatif au « classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit » du 10 octobre 2000. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans l'annexe 7.3 du dossier PLU.

Risque inondation - PPRI

Dans les zones concernées par un risque inondation repérées sur le document graphique par l'indice « i » : les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions par le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Mauldre arrêté préfectoral du 18 septembre 2006 (cf. annexes servitudes 7.1 du dossier PLU).

Bandes enherbées

Selon l'article L. 215-18 du Code de l'environnement, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres de part et d'autre des cours d'eau. Ces espaces sont matérialisés par des bandes enherbées inconstructibles.

Les démolitions

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du 30 juin 2008, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la

mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

Clôtures

En application de la délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2008, l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

Espaces boisés classés

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 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 aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux d'amélioration, de surélévation ou d'extension qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui n'aggravent pas la situation de non-conformité préexistante à ces mêmes règles. En conséquence, aucune ouverture génératrice de vue ne peut être autorisée si les règles de retrait fixées aux articles 7 et 8 ne sont pas respectées.

Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par le risque retrait gonflement des argiles identifiés dans l'annexe 7.1., les constructions devront respecter des précautions particulières pour terrasser et fonder un ouvrage.

De plus, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites. La plaquette « la construction sur les terrains argileux en Ile-de-France » éditée par la direction régionale de l'environnement est également consultable en annexe du présent règlement.

Prévention du risque de coulées de boue et zones humides

Dans les zones concernées par le risque de coulées de boues identifiées sur le plan de zonage et les zones humides identifiées sur la cartographie consultable dans l'annexe 7.1. du présent dossier, les constructions devront respecter des précautions particulières pour terrasser et fonder un ouvrage.

Des zones humides ou présumées humides sont identifiées sur les cartographies des zones humides (pré-localisation DRIEE - annexe 7.1, ainsi que le recensement non exhaustif des zones humides dans le cadre du SAGE de la Mauldre).

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Dans ces secteurs, afin de ne pas porter atteinte aux zones humides avérées, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Dans les zones humides présumées, une étude préalable devra être menée. En cas de zone humide avérée par l'étude préalable, il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.
- de réaliser quelque affouillement ou exhaussement de sol.

Anciennes carrières souterraines

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 11-2 du Code de l'Urbanisme.

Traitement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

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

2-Dispositions communes instaurées par le présent PLU applicables en toutes zones

Emplacements réservés

Sur les emprises foncières classées en *emplacement réservé* sur le plan de zonage ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement telle qu'elle est mentionnée sur le tableau figurant sur le document graphique.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujétis aux règlements des articles 8 et 9, 10, 11, 12, 13 et 14.

Marges de retrait pour isolation thermique par l'extérieur

Les marges de retrait fixées aux articles 6, 7 et 8 du présent règlement peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant en hauteur et en longueur, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Protection du champ captant des Bîmes

Conformément à l'arrêté préfectoral du 21 avril 2008 annexé au présent dossier de PLU approuvé, dans les zones comprises dans les périmètres de protection rapproché et dans les périmètres de protection éloignés reportés sur le plan des servitudes, les restrictions du droit à construire dans le cadre de la protection de la ressource en eau potable devront être respectées.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Centre bourg traditionnel. L'implantation des constructions est, en général, à l'alignement.

- Le secteur UAe correspond au secteur d'équipement collectif de la résidence Perce Neige

- L'indice « i » permet de définir les zones inondables

Illustration donnée à titre indicatif. Se reporter au plan de zonage pour plus de précision



ARTICLE 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination industrielle
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parcs d'attraction
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an
- Les éoliennes sur mat
- Les constructions destinées à un usage commercial ou artisanal d'une superficie supérieure à 400 m²

ARTICLE 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Les constructions et occupation du sol sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions du plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral n°06-0050 du 18 septembre 2006.

2-2 Sont autorisées les constructions à usage commercial ou artisanal à condition qu'elles aient une surface de plancher inférieure à 400 m².

ARTICLE 3 UA - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur de l'accès est modulée selon le nombre de logements : pour la construction d'un logement, la largeur de l'accès doit être au moins égale à 2,80 m, excepté en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes. Pour deux logements, cette largeur est fixée à 3 mètres. A partir de la construction de 3 logements, la largeur de l'accès est portée à 5 mètres.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de secours.

La largeur des voies à créer est modulée selon le nombre de logements : pour la construction d'un ou deux logements, la largeur des voies créées doit être de 3 mètres, excepté le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes. A partir de la construction de 3 logements, la largeur des voies créées est portée à 5 mètres.

ARTICLE 4 UA - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2 – Assainissement

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées à la présence d'anciennes carrières ou au risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la carte présente en annexe 7.1 du dossier PLU).

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée

UA

d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE de la Mauldre visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

ARTICLE 5 UA - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions principales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques excepté rue des Fontaines, ruelle du château et ruelle Saint-Martin où le retrait sera de 5 mètres afin de conserver les murs de clôture anciens en pierre.

En cas d'implantation en retrait, la marge minimum est fixée à 1 m par rapport aux voies ou emprises publiques.

Toutefois, lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement (le 09/03/2015) ne respecte pas la règle définie ci-dessus, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

Constructions annexes

Les constructions annexes doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques en respectant une marge de retrait au moins égale à la marge de retrait de la construction principale.

ARTICLE 7 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1. Règle générale

Sur une bande d'une profondeur maximale de 30 mètres à partir de l'alignement sur rue, les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

Toutefois, les constructions ne peuvent pas être implantées sur toutes les limites séparatives, elles doivent être implantées en retrait sur au moins une limite séparative.

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, en cas de lotissement ou de permis valant division, les règles de retrait doivent être appliquées par rapport aux futures limites de lots issus de la division.

Au-delà d'une bande d'une profondeur de 30 mètres à partir de l'alignement sur rue, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 4 mètres. Le retrait est porté à 2,50 mètres si la construction ne présente pas de vue.

Toutefois, les constructions autres que celles à usage d'habitation pourront être édifiées en limite séparative si elles n'excèdent pas une hauteur maximale à l'égout de toit de 2,50 mètres et une hauteur au faîtage de 6 mètres.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement (le 09/03/2015) ne respecte pas la règle définie ci-dessus, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

7-2. Règle particulière : les constructions annexes

Au-delà d'une bande d'une profondeur de 30 mètres à partir de l'alignement sur rue, les constructions annexes doivent être implantées en retrait d'au moins 1 mètre des limites de fond de parcelle et des limites latérales.

ARTICLE 8 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter une distance minimale de 8 mètres.

ARTICLE 9 UA - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les premiers 100 m² de terrain, l'emprise au sol est de 100 %,
- Pour les m² compris au-delà de 100 m² et jusqu'à 300 m², l'emprise est de 50 %,
- Pour les m² compris entre 300 m² et jusqu'à 500 m², l'emprise est de 30 %.
- Pour les m² au-delà de 500 m², l'emprise est de 20 %

Par ailleurs, l'emprise au sol maximale par bâtiment autonome est fixée à 300 m² pour les constructions à usage d'habitation

9-2 L'emprise au sol des constructions annexes est limitée à une surface de 10 m².

ARTICLE 10 UA - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toit, et 12 mètres au faîtage.

Cette hauteur ne pourra être utilisée que sur 75 % de l'emprise maximale de la construction issue de l'application de l'article 9. Pour les 25 % d'emprise restante, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

La hauteur des constructions annexes mesurée au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 2,50 mètres.

ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

1- Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue du village, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation d'un terrain à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

2- Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés. L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du quartier, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Les constructions neuves devront s'inspirer des formes urbaines des constructions traditionnelles du village. Cela devra notamment se traduire par le choix des gabarits, des proportions des façades (rapport longueur/hauteur), des formes de toitures et des pentes de toit.

Cela devra aussi se traduire par le choix de matériaux de qualité en donnant préférence aux matériaux naturels et traditionnels, en évitant les imitations et les matériaux synthétiques.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Exemples :

- La continuité sur rue devra être assurée par des constructions ou des éléments constructifs : porches, murs...
- Toitures à pentes avec un angle d'inclinaison compris entre 35 et 45 degrés, sauf pour les constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.
- Débordements de toitures en pignon, limités à 30 cm environ.
- Souches de cheminées placées le plus près possible du faitage.

Percements de toitures, éclairage des combles : ils seront constitués soit par des lucarnes, soit par des chassis situés dans le plan du toit (vélux) soit par une verrière. Dans tous les cas ces ouvertures n'occuperont pas plus du quart du linéaire de toiture. Le raccordement supérieur des lucarnes avec la toiture ne devra pas être situé à plus des deux tiers de la hauteur de toiture à compter de l'égout. La proportion des lucarnes : rapport hauteur sur largeur devra être supérieur à 5/3 ou inférieur à 3/5. L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, la largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Sont interdits :

- les toitures terrasses, les toitures à la Mansart.
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes, en rez-de-chaussée, accolées au bâtiment principal ou au mur de clôture).
- les couvertures présentant l'aspect de tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment, ou de tuiles

mécaniques grand moule rouge, losanges ou non.

- les chiens assis (voir définition en annexe).

- **Sous sols** : ils devront être au moins en partie enterrés, la cote du plancher fini du rez de chaussée devra correspondre au terrain naturel.
- **Facades** : il est imposé une unicité des matériaux, du sol à l'égout, à l'exception des soubassements. Les facades devront être :
 - Soit enduites avec un enduit lisse, sans pierres incrustées ni chainage : les couleurs des enduits doivent s'inspirer des teintes traditionnelles issues de l'emploi des sables locaux,
 - Soit en pierres apparentes : dans ce cas les joints devront être affleurants le long de la facade et de couleur claire, ni creusés ni en relief
 - Les ouvertures devront être plus hautes que larges

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect esthétique de qualité
- Sont interdits :
 - les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites
 - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris...

Toitures : les toitures devront avoir l'espect ardoises ou tuiles anciennes (tuile plate traditionnelle (80 au m² environ) ou tuile mécanique petite moule (22 au m² environ)), l'emploi du zinc et du verre est autorisé. Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé, le rouge trop vif et le flammé trop marqué sont interdites.

Menuiseries : elles seront peintes, vernies ou lazurées de couleur uniforme, tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels des Yvelines. Une harmonie devra être créée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

3- Prescriptions spécifiques applicables en plus en cas de travaux de réhabilitation - modification - extension réalisés sur des constructions anciennes

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction d'origine, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Les modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures
- maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique

- proportions des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport pleins / vides.
- peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs ; soit présenter une facture moderne de qualité.

Le ravalement des façades des constructions anciennes doit être réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont interdits).

Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, doivent être nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints doivent affleurer le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne doivent pas être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les murs, en moellonage ou "tout venant", initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit doit être repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux doivent être recouvertes d'enduit.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

La totalité des façades, même non susceptibles d'être vues du domaine public, doit être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues, mais pas obligatoirement à l'identique de ce qui sera fait sur la façade principale.

4- Les clôtures

Un grand soin doit être apporté au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage environnant.

Lorsque le bâti n'est pas continu, la clôture doit assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Une harmonie doit être assurée avec les clôtures existantes sur les propriétés voisines.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein en moellons rejointoyés ou enduit. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes. Ces murs seront recouverts d'un chaperon en tuiles. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille à barreaudage vertical de teinte foncée. Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les clôtures en limite séparatives n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives) :

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris.

ARTICLE 12 UA - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- des *extensions* de constructions existantes,
- des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 UA - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-1 Dispositions générales

13-1-1 Les espaces libres

Au moins 10 % des espaces libres doivent être conservés en espaces de pleine terre.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Coefficient de biodiversité

Le coefficient de biodiversité est fixé à 50 % minimum de la surface de la parcelle non utilisable pour l'emprise de la construction en application de l'article 9.

13-1-2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

13-2 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

Les espaces identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles. Toutefois, la construction d'une annexe (abris de jardin) ou d'un équipement de loisirs à usage privatif tel qu'un terrain de tennis ou une piscine est autorisée.

13-3 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 14 UA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

Quartiers résidentiels de maisons avec jardins.

- Secteurs UH1 pour les logements individuels,
- Secteur UH2 pour la résidence du Parc de Mareil, le parcellaire est régulier, le bâti homogène, sous forme individuel pur ou individuel groupé,
- Secteur UH3 pour le quartier d'habitat individuel groupé allée du petit Orme,
- L'indice « i » permet de définir les zones inondables

Illustration donnée à titre indicatif. Se reporter au plan de zonage pour plus de précision



ARTICLE 1 UH - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions agricoles
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination industrielle
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parcs d'attraction
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an
- Les éoliennes sur mat

ARTICLE 2 UH - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Les constructions et occupation du sol sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions du plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral en date du 24 juillet 2013.

2-2 Dans le secteur du chemin de Riche, pour les parcelles concernées par le passage du ru de Riche, les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient situées sur la partie de la parcelle la moins exposée aux inondations (voir document graphique). En outre, pour toute construction les sous-sols sont interdits et la côte du premier plancher aménageable du rez-de chaussée doit être en surélévation d'au moins 0,40 mètre par rapport au point bas du thalweg.

2-3 Dans la zone UH2, pour les constructions du Parc de Mareil situés sur le coteau (voir la délimitation de la zone dite « du coteau » sur le plan de zonage), les surélévations des constructions sont interdites, si elles sont de nature à porter préjudice en termes de vue sur les constructions situées en amont sur le coteau. Toutefois sont néanmoins autorisées les surélévations destinées à permettre l'isolation thermique des toitures dans la limite d'une épaisseur de 0,50 mètre.

ARTICLE 3 UH - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur de l'accès est modulée selon le nombre de logements : pour la construction d'un ou deux logements, la largeur de l'accès doit être de 3 mètres, excepté le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes. À partir de la construction de 3 logements, la largeur de l'accès est portée à 5 mètres.

Dans la zone UH1, l'accès est interdit sur les routes départementales.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de secours.

La largeur des voies à créer est modulée selon le nombre de logements : pour la construction d'un ou deux logements, la largeur des voies créées doit être de 3 mètres, excepté le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes. A partir de la construction de 3 logements, la largeur des voies créées est portée à 5 mètres.

ARTICLE 4 UH - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2 – Assainissement

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce

réseau.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées à la présence d'anciennes carrières ou au risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la carte présente en annexe 7.1 du dossier PLU).

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE de la Mauldre visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

ARTICLE 5 UH - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 UH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 6 mètres en UH1 ; 4 mètres en UH2 et 1 m en UH3

La marge de retrait est de 10 mètres vis-à-vis des routes départementales.

Toutefois, lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement (le 09/03/2015) ne respecte pas la règle définie ci-dessus, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

Les constructions annexes doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques en respectant une marge de retrait au moins égale à la marge de retrait de la construction principale.

ARTICLE 7 UH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, les constructions principales peuvent être implantées en limite séparative dans le cas où la construction principale voisine est déjà implantée en limite séparative antérieurement à la date d'approbation du présent règlement.

Dans le secteur UH3, les constructions peuvent être implantées en retrait ou en limite séparative.

Dans tous les cas, la longueur d'implantation des constructions sur une limite séparative est limitée à 20 m.

La marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, diminuée de 2,50 m ($D=H-2,50$ m), sans être inférieure à 2,50 m.

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, en cas de lotissement ou de permis valant division, les règles de retrait doivent être appliquées par rapport aux futures limites de lots issus de la division.

Toutefois, la construction principale peut être implantée en limite séparative dans le cas où la construction principale voisine est déjà implantée en limite séparative antérieurement à la date d'approbation du présent règlement.

La création d'ouverture générant une vue directe sur la propriété voisine dans une façade existante, est autorisée à condition que cette façade soit située à 2,50 m minimum de la limite séparative et que cette ouverture soit située en rez-de-chaussée.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation de la modification n°1 du règlement (le 09/03/2015) ne respecte pas la règle définie ci-dessus, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

Les piscines doivent être implantées en retrait d'1 mètre minimum de toutes les limites séparatives.

7-2. Règle particulière : les constructions annexes

Les constructions annexes doivent être implantées en retrait d'au moins 1 mètre des limites de fond de parcelle.

ARTICLE 8 UH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les distances de retrait minimum suivantes :

- la distance minimale entre deux constructions principales est fixée à 8 mètres.
- il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de construction est une annexe ou un garage.

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une piscine

ARTICLE 9 UH - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

Secteur UH1

- Pour les premiers 500 m² de terrain, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 30% de l'unité foncière,
- Pour les m² au-delà de 500 m², l'emprise est fixée à un maximum de 20%.

Secteur UH2

- Pour les premiers 300 m² de terrain, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 40% de l'unité foncière,

- Pour les m² au-delà de 300 m², l'emprise est fixée à un maximum de 20%.

Dans le secteur UH3, l'emprise au sol maximum est fixée à 50 % de l'unité foncière.

Par ailleurs, l'emprise au sol maximale par bâtiment autonome est fixée à 200 m². Si l'emprise au sol autorisée en application de l'article 9 dépasse 200 m² elle devra être scindée en plusieurs constructions séparées les unes des autres dont aucune n'excédera 200 m² d'emprise au sol.

9-2 Si elles sont non contigües à la construction principale, l'emprise au sol des constructions annexes est limitée à une surface totale de 20 m² par unité foncière, hors piscine et couverture de piscine.

ARTICLE 10 UH - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Règle générale

En cas de toiture à pente, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 mètres au faîtage.

Pour tout autre type de toiture, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 mètres au point le plus haut, cette hauteur est conditionnée par le respect de l'article 2 (UH) alinéa 3.

Toutefois, dans le secteur du chemin de Riche, concerné par une zone inondable du ru de Riche matérialisé sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7,90 mètres

10-2 Règle particulière : les constructions annexes

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 2,50 mètres.

ARTICLE 11 UH - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Principes généraux :

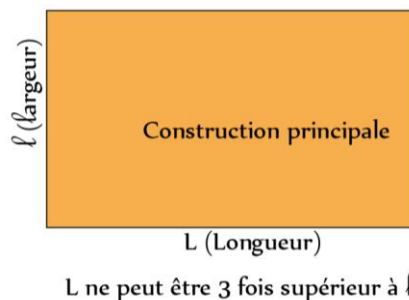
On recherchera et on conservera une homogénéité et l'unité architecturale existante, notamment en matière de volume des constructions, de toitures, de clôtures, d'ouvertures et d'aspect extérieur. La reconstruction se fait obligatoirement à l'identique.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue du village, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Le rapport entre la façade la plus longue (L) et la façade la plus courte (l) : ne devra pas excéder 3 :

La longueur de la façade de la construction principale ne peut pas être plus de 3 fois supérieure à la largeur de la façade de cette construction.



Les couleurs

Les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions environnantes.

Pour la couleur des façades, le blanc est interdit

Les volets doivent être de couleur.

Les murs :

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomères, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

Les percements en façade :

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme.

Dans le secteur UH2, les volets à écharpe ou persiennés sont obligatoires en façade, les volets roulants sont tolérés.

Tous les éléments en bois seront peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

Dans les secteurs UH2 et UH3, les balcons sont interdits.

Dans toutes la zone UH, les *marquises* sont tolérées (telles que défines p 76 du présent règlement).

Les volets

Les volets de type battants sont obligatoires en façade vues depuis les espaces collectifs. Pour les constructions nouvelles : les caissons des volets roulants doivent être situés à l'intérieur et non apparents. Dans tous les cas des volets extérieurs, aspect battant, de couleur doivent être posés. Ils peuvent n'être que décoratifs. En cas de travaux effectués sur des constructions existantes, les caissons apparents sont tolérés, ils doivent être de la même couleur que les dispositifs d'encadrement des fenêtres. Des volets battants de couleur doivent être maintenus.

Les toitures :

Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples.

Dans le secteur UH1 et UH3, les toitures seront à pentes avec un degré de pente compris entre 35° et 45°.

Elles devront présenter l'aspect de l'ardoise ou de tuiles plates.

Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé comme le rouge trop vif et le flammé trop marqué sont interdites.

Dans le secteur UH2, les constructions seront couvertes d'un toit à deux pentes dont l'inclinaison sera identique aux toitures voisines, comprises entre 20 et 40°. La couverture doit être réalisée en tuiles brunes ou en matériaux rappelant la tuile brune petit moule (22 au m²).

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

Les percements en toiture seront constitués soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, la largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Les châssis de toit posés sur les toitures à pentes doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les annexes : devront être réalisées en harmonie avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements). [Les abris de jardins en bois à toiture plate sont autorisés.](#)

Travaux sur les constructions existantes : Réhabilitation - modifications - extensions :

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité

La surélévation des constructions implantées sur le coteau est interdite. (La délimitation de la zone dite « du coteau » figure sur le plan de zonage).

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

Les clôtures :

Le plus grand soin devra être apporté quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures devront respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural. En dehors de cette exception concernant les hauteurs, toutes les clôtures devront respecter les règles suivantes :

Types de clôtures autorisés :

1- Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue seront composées d'un grillage de couleur vert foncé ; les montants en béton sont déconseillés ; juste derrière (côté unité foncière privée) sera plantée une haie d'essences locales dépassant à travers le grillage afin de le masquer. La haie et le grillage doivent être de la même hauteur, limitée à 2 mètres maximum.

Dans la zone UH1, pour le secteur rue des Ferrands, afin de respecter la qualité paysagère du quartier, les clôtures sont déconseillées. Toutefois, en cas de réalisation de clôtures en limite publique, elles devront se composer d'une haie basse limitée à une hauteur de 1 mètre.

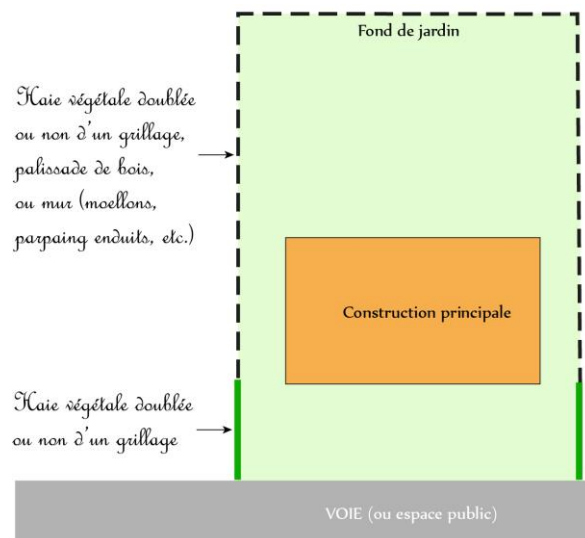
Portes et portails :

Les portes et portails seront de même nature que les clôtures et ne doivent pas excéder 2,00 mètres. La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures, la largeur ne doit pas dépasser 1,20 m pour les portes et portillons. Il est interdit d'occulter par une plaque de tôle ou tout autre système les portails composés de grilles afin de conserver une certaine transparence par rapport à la rue. Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

2- Clôtures en limites séparatives :

Elles seront constituées par un grillage fondu dans une haie végétale d'essences locales. Les palissades en bois ou résine d'aspect satisfaisant sont autorisées au-delà d'une bande de 6 m comptée par rapport à la rue. Les clôtures n'excéderont pas la hauteur de 2 mètres et devront être adaptées, le cas échéant, au risque d'inondation (laisser libre l'écoulement des eaux).

Sur les limites séparatives aboutissant sur une voie ou un espace public, la portion de clôture située entre la voie ou l'espace public et la façade de la construction en vis-à-vis de cette voie ou espace public ne doit pas être constituée par un mur. Elle devra être composée d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage (cf. schéma).



ARTICLE 12 UH - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- des *extensions* de constructions existantes,
- des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 UH - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-1 Dispositions générales

13-1-1 Les espaces libres

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Une proportion minimum d'espaces libres doit être aménagée en espaces de pleine terre. Ce pourcentage minimum est fixé à :

- 40% dans le secteur UH1,
- 30 % dans le secteur UH2,
- 20% dans le secteur UH3.

Coefficient de biodiversité

Le coefficient de biodiversité est fixé à 75 % minimum de la surface de la parcelle non utilisable pour l'emprise de la construction en application de l'article 9.

13-1-2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

13-2 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

Les espaces identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles. Toutefois, la construction d'une annexe (abris de jardin) ou d'un équipement de loisirs à usage privatif tel qu'un terrain de tennis ou une piscine est autorisée.

13-3 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 14 UH - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Zone d'activités économiques (Le Moulin et le centre commercial)

Illustration donnée à titre
indicatif. Se reporter au
plan de zonage pour plus
de précision



ARTICLE 1 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les constructions à destination industrielle,
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- L'aménagement de parcs d'attraction,
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an.

ARTICLE 2 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Les constructions et occupation du sol sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions du plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral n°06-0050 du 18 septembre 2006,

2-2 Les constructions à destination d'habitation à condition d'être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone,

2-3 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

ARTICLE 3 UE - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Excepté le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, l'accès ne pourra être inférieur à 4m.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 UE - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2 – Assainissement

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées à la présence d'anciennes carrières ou au risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la carte présente en annexe 7.1 du dossier PLU).

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE de la Mauldre visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

ARTICLE 5 UE - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques. La marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

La marge de retrait est de 10 mètres vis-à-vis des routes départementales

ARTICLE 7 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La marge de retrait est fixée à la moitié de la hauteur à l'égout sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE 8 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière devront respecter entre elles des marges de retrait fixées à la hauteur des constructions, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE 9 UE - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 % de l'unité foncière.

ARTICLE 10 UE - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut de la construction

ARTICLE 11 UE - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Principes généraux :

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du village, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Les toitures :

Les toits terrasse sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques à la conception d'ensemble du bâtiment.

Les toitures peuvent également être végétalisées.

Les dispositifs type panneaux solaires :

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, afin de ne pas être perçus depuis la rue comme des éléments nuisant à l'harmonie du paysage.

Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les clôtures et les portails :

Elles ne peuvent dépasser 2 mètres, mesurés en tout point du terrain privé (et non de l'espace public). Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux, sans qu'ils puissent dépasser 2,5 mètres.

Sont interdits :

- les lisses ou barrières d'aspect plastique ou PVC
- les dispositifs d'aspect provisoire comme palissades métalliques ou textiles, tôles, grillages, ...

ARTICLE 12 UE - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- des *extensions* de constructions existantes,
- des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 UE - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

ARTICLE 14 UE - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

Zone spécifiquement affectée à l'activité ferroviaire

Illustration donnée à titre
indicatif. Se reporter au
plan de zonage pour plus
de précision



ARTICLE 1 UM - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UM 2
- les constructions implantées à moins de 15 mètres des espaces boisés classés, à l'exception des extensions mesurées

ARTICLE 2 UM - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- les logements de fonction, de direction ou de gardiennage nécessaires à l'activité ferroviaire,

ARTICLE 3 UM - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 UM - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les normes de débit de fuite fixées par le règlement d'eau et d'assainissement.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

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

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 UM - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 UM - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres, les bâtiments des voyageurs et de service de S.N.C.F. pouvant être élevés à l'alignement.

La marge de retrait est de 10 mètres vis-à-vis des routes départementales.

ARTICLE 7 UM - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions d'une hauteur égale ou inférieure à 3 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
2. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout sans être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 8 UM - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :

- la *marge de retrait* est égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres.
- toutefois si aucune des *façades* implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture créant des *vues*, cette marge est ramenée à la moitié de la hauteur de la *façade* la plus haute avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe ne comportant pas d'étage.

Par ailleurs, lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

ARTICLE 9 UM - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 UM - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 11 UM - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte

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

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

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

2. Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du village ou à l'harmonie des paysages.

3. Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

A proximité de la forêt, sont interdits la pose de dispositifs lumineux ainsi que les matériaux réfléchissants.

ARTICLE 12 UM - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement, ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement pour les opérations de chargement-déchargement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 UM - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de stationnement.
3. Les talus en bordure de voie ferrée doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m².
4. Les pétitionnaires doivent tenir compte de l'annexe au présent règlement relative aux plantations.

ARTICLE 14 UM - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_E**Activités économiques**

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble réservés à des activités économiques. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Illustration donnée à titre indicatif. Se reporter au plan de zonage pour plus de précision



ARTICLE 1 AUe - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les constructions à destination industrielle,
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- L'aménagement de parcs d'attraction,
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an

ARTICLE 2 AUe - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement.

Le schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

2-2 Les constructions à destination d'habitation à condition d'être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

2-3 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

ARTICLE 3 AUe - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Excepté le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, l'accès ne pourra être inférieur à 4m.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de secours.

Les accès particuliers doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 4 mètres de largeur
- avoir au plus 50 mètres de longueur

De plus, les voies devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur supérieure ou égale à 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres minimum

ARTICLE 4 AUe - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2 – Assainissement

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées à la présence d'anciennes

carrières ou au risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la carte présente en annexe 7.1 du dossier PLU).

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE de la Mauldre visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

ARTICLE 5 AUe - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 AUe - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques. La marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

ARTICLE 7 AUe - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

ARTICLE 8 AUe - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière devront respecter entre elles des marges de retrait minimum de 4 mètres.

ARTICLE 9 AUe - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 % de l'unité foncière.

ARTICLE 10 AUe - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

ARTICLE 11 AUe - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Principes généraux :

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du village, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

L'objectif général est d'imposer une architecture de qualité, qui soit innovante et qui pourra s'inspirer de l'architecture bioclimatique. La qualité pourra s'exprimer par les volumes, les proportions, le choix des matériaux et le choix des techniques de mise en œuvre. L'architecture devra, dans la mesure du possible, refléter la fonction des bâtiments

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés.

Les toitures :

Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques à la conception d'ensemble du bâtiment.

Les toitures terrasses ou non doivent également être végétalisées.

Les éléments de toiture :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction, sauf si des raisons techniques l'empêchent, comme pour les cheminées par exemple.

Ces éléments devront alors être traités avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les dispositifs type panneaux solaires :

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, afin de ne pas être perçus depuis la rue comme des éléments nuisant à l'harmonie du paysage.

Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La totalité des façades doit être traitée avec le même soin que la façade principale.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les clôtures et les portails :

Elles ne peuvent dépasser 2 mètres, mesurés en tout point du terrain privé (et non de l'espace public). Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux, sans qu'ils puissent dépasser 2,5 mètres.

Sont interdits :

- les lisses ou barrière d'aspect plastique ou PVC
- les dispositifs d'aspect provisoire comme palissades métalliques ou textiles, tôles, grillages, ...

ARTICLE 12 AUe - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- des *extensions* de constructions existantes,
- des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 AUe - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

ARTICLE 14 AUe - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH**Quartiers résidentiels de maisons avec jardins**

Il s'agit des zones actuellement non équipées, destinées à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble à dominante logements. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

- 4 secteurs sont définis en fonction des densités envisagées : AUH 1, AUH 2, AUH 3, AUH 3* (l'emprise au sol, la hauteur des constructions, et les % d'espaces verts diffèrent en fonction des secteurs)
- L'indice « i » permet de définir les zones inondables

Illustration donnée à titre indicatif. Se reporter au plan de zonage pour plus de précision



ARTICLE 1 AUH - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions agricoles
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination industrielle.
- La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs
- L'aménagement de parcs d'attraction,
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- L'installation de caravanes pendant plus de trois mois par an
- Les constructions destinées à un usage commercial ou artisanal d'une superficie supérieure à 400 m², toutefois, dans les zones AUH1, AUH3 et AUH3*, sont interdites les constructions destinées à un usage commercial ou artisanal.
- Les éoliennes sur mat

ARTICLE 2 AUH - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement.

Le schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble. Les constructions doivent être réalisées suivant la labélisation haute performance énergétique (Label HPE).

2-2 Les constructions et occupation du sol sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions du plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral n°06-0050 du 18 septembre 2006.

2-3 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-4 Dans les secteurs AUH3 et AUH3*, le rez-de-chaussée des constructions doit être surélevé de 60 cm par rapport au niveau naturel du terrain.

2-5 En dehors des secteurs AUH1, AUH3 et AUH3* où elles sont interdites, sont autorisées les constructions à usage commercial ou artisanal à condition qu'elles aient une surface de plancher inférieure à 400 m².

2-6 À l'intérieur des secteurs délimités sur le plan de zonage en application des dispositions de L151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage minimum du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. Ce pourcentage est fixé à 10 % en accession aidée ou logements locatifs sociaux, arrondi au nombre entier inférieur.

2-7 Dans les toutes les zones AUH, sous-secteurs inclus, ce pourcentage est fixé à 10 % en accession aidée ou logements locatifs sociaux, arrondi au nombre entier inférieur.

ARTICLE 3 AUH - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur de l'accès est modulée selon le nombre de logements : pour la construction d'un ou deux logements, la largeur de l'accès doit être de 3 mètres, excepté le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes. À partir de la construction de 3 logements, la largeur de l'accès est portée à 5 mètres.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de secours.

La largeur des voies à créer est modulée selon le nombre de logements : pour la construction d'un ou deux logements, la largeur des voies créées doit être de 3 mètres, excepté le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes. À partir de la construction de 3 logements, la largeur des voies créées est portée à 5 mètres.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 AUH - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2 – Assainissement

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées à la présence d'anciennes carrières ou au risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la carte présente en annexe 7.1 du dossier PLU).

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE de la Mauldre visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

ARTICLE 5 AUH - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 AUH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 4 mètres.

Toutefois, dans les secteurs AUH1, AUH3 et AUH3*, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

Les constructions annexes doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques en respectant une marge de retrait au moins égale à la marge de retrait de la construction principale.

ARTICLE 7 AUH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

Toutefois, dans les secteurs AUH3 et AUH3*, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives suivant les modalités définies ci-après.

En cas de retrait, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, diminué de 2,50 mètres ($D=H-2,50$ mètres), sans être inférieure à 2,50 mètres.

En cas d'ouverture créant des vues, la marge de retrait est fixée à 4 mètres minimum.

Toutefois, **dans le secteur AUH1**, en dehors des secteurs mentionnés sur l'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait doit être au moins égale à 4 mètres. Les constructions doivent également être implantées en retrait d'au moins 4 mètres des limites de fond de parcelles.

Les piscines doivent être implantées en retrait d'1 mètre minimum de toutes les limites séparatives.

7-2. Règle particulière : les constructions annexes

Les constructions annexes doivent être implantées en retrait d'au moins 1 mètre des limites de fond de parcelle.

ARTICLE 8 AUH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les distances de retrait minimum suivantes :

- la distance entre deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la façade (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) la plus haute avec un minimum de 8 mètres.
- toutefois si aucune des façades implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture créant des vues, la distance entre deux constructions est ramenée à la moitié de la hauteur de la façade (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) la plus haute avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de construction est une annexe ou un garage.

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une piscine.

ARTICLE 9 AUH - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 L'emprise au sol maximum est fixée à 40 % de l'unité foncière.

9-2 Si elles sont non contiguës à la construction principale, l'emprise au sol des constructions annexes est limitée à une surface totale de 20 m² par unité foncière, hors piscine et couverture de piscine.

ARTICLE 10 AUH - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Règle générale

Dans le secteur **AUh1**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

Dans les secteurs **AUh2**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage.

Dans les secteurs **AUh3**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 mètres au faîtage ; toutefois, dans le secteur **AUh3***, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage, cette hauteur devant tenir compte des 60 cm de surélévation imposée des rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (conformément aux articles 1 et 2) pour éviter tout risque d'inondation des constructions.

Pour tous les secteurs AUh, cette hauteur ne pourra être utilisée que sur 75 % de l'emprise maximale de la construction issue de l'application de l'article 9. Pour les 25 % d'emprise restante, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

10-2 Règle particulière : les constructions annexes

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 2,50 mètres.

ARTICLE 11 AUH - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Principes généraux :

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue du village, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site et respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels des Yvelines

Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les murs :

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres

apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomères, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de fenêtres.

Les percements en façade :

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme.

Les volets

Les volets de type battants sont obligatoires en façade vues depuis les espaces collectifs. Pour les constructions nouvelles : les caissons des volets roulants doivent être situés à l'intérieur et non apparents. Dans tous les cas des volets extérieurs, aspect battant, de couleur doivent être posés en façades vues depuis les espaces collectifs, sauf impossibilité technique. Ils peuvent n'être que décoratifs. En cas de travaux effectués sur des constructions existantes, les caissons apparents sont tolérés, ils doivent être de la même couleur que les dispositifs d'encadrement des fenêtres. Des volets battants de couleur doivent être maintenus.

Les toitures :

Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples.

Les toitures seront à pentes avec un degré de pente compris entre 35° et 45°.

Elles devront présenter l'aspect de tuiles plates. L'aspect zinc est autorisé mais seulement pour des éléments partiels.

Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé comme le rouge trop vif et le flammé trop marqué sont interdites.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du tiers de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, la largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Les châssis de toit posés sur les toitures à pentes doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des *ouvertures* des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Sont interdites les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions.

Les annexes : devront être réalisées en harmonie avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements). Les abris de jardins en bois à toiture plate sont autorisés.

Les clôtures :

Le plus grand soin devra être apporté quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou

remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Les clôtures devront respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural. En dehors de cette exception concernant les hauteurs, toutes les clôtures devront respecter les règles suivantes :

Types de clôtures autorisés :

1- Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue seront composées d'un grillage de couleur vert foncé ; les montants en béton sont déconseillés ; juste derrière (côté unité foncière privée) sera plantée une haie d'essences locales dépassant à travers le grillage afin de le masquer. La haie et le grillage doivent être de la même hauteur, limitée à 2 mètres maximum.

[...]

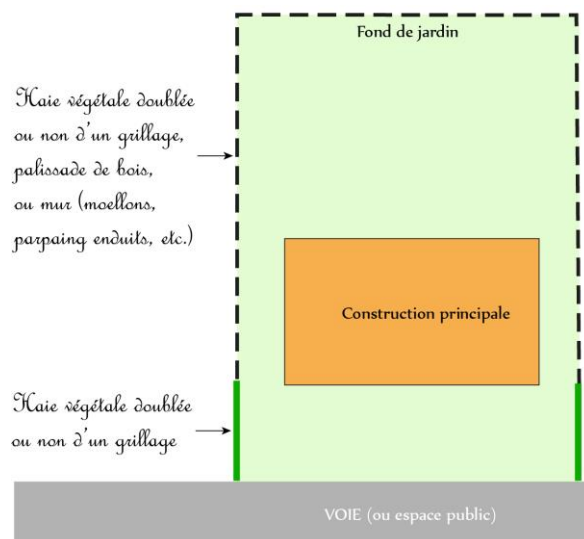
Portes et portails :

Les portes et portails seront de même nature que les clôtures et ne doivent pas excéder 2,00 mètres. La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures, la largeur ne doit pas dépasser 1,20 mètres pour les portes et portillons. Il est interdit d'occulter par une plaque de tôle ou tout autre système les portails composés de grilles afin de conserver une certaine transparence par rapport à la rue. Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

2- Clôtures en limites séparatives :

Elles seront constituées par un grillage fondu dans une haie végétale d'essences locales. Les palissades en bois ou résine d'aspect satisfaisant sont autorisées au-delà d'une bande de 6 m comptée par rapport à la rue. Les clôtures n'excéderont pas la hauteur de 2 mètres et devront être adaptées, le cas échéant, au risque d'inondation (laisser libre l'écoulement des eaux).

Sur les limites séparatives aboutissant sur une voie ou un espace public, la portion de clôture située entre la voie ou l'espace public et la façade de la construction en vis-à-vis de cette voie ou espace public ne doit pas être constituée par un mur. Elle devra être composée d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage (cf. schéma).



ARTICLE 12 AUH - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- à l'occasion des constructions nouvelles,
- des *extensions* de constructions existantes,
- des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 13 AUH - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Les espaces libres

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

Une proportion minimum d'espaces libres doit être aménagée en espaces de pleine terre. Ce pourcentage minimum est fixé à :

- 40 % dans le secteur AUH1 et AUH3*,
- 30 % dans le secteur AUH2, AUH3

La partie située à l'avant de la construction principale (correspondant à la surface de terrain comprise entre la construction et l'alignement de la rue), doit conserver une part minimum de 50 % d'espaces de pleine terre (comptabilisée dans le calcul global), hors stationnement et voie d'accès. Toutefois, la part de stationnement traitée en espace perméable peut être incluse dans le calcul des 50 % d'espaces de pleine terre à l'avant de la construction.

Par ailleurs, dans les zones AUH3 et AUH3*, pour les secteurs de jardins concernés par des zones humides avérées reportées sur l'orientations d'aménagement et de programmation, « Réalisation d'un projet d'environ 11 maisons rue des Fontaines » il est indispensable d'assurer la protection de ces zones humides. Des plantations adaptées aux zones humides seront à privilégier. Tout aménagement susceptible de porter atteinte aux zones humides (remblaiement, drainage, imperméabilisation des sols...) est interdit.

2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

3. Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles.

Les plantations et espaces verts doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre est abattu, il doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

4 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 14 AUH - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Il s'agit des zones actuellement non équipées, destinées à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.
Ces zones sont actuellement inconstructibles, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Illustration donnée à titre indicatif. Se reporter au plan de zonage pour plus de précision



ARTICLE 1 AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites

ARTICLE 2 AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 3 AU - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 4 AU - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 5 AU - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 6 AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 4 mètres.

ARTICLE 7 AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, la marge minimum de retrait est fixée à 4 mètres.

ARTICLE 8 AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 AU - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 AU - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 11 AU - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS –
PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS,
ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 12 AU - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES
DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 13 AU - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

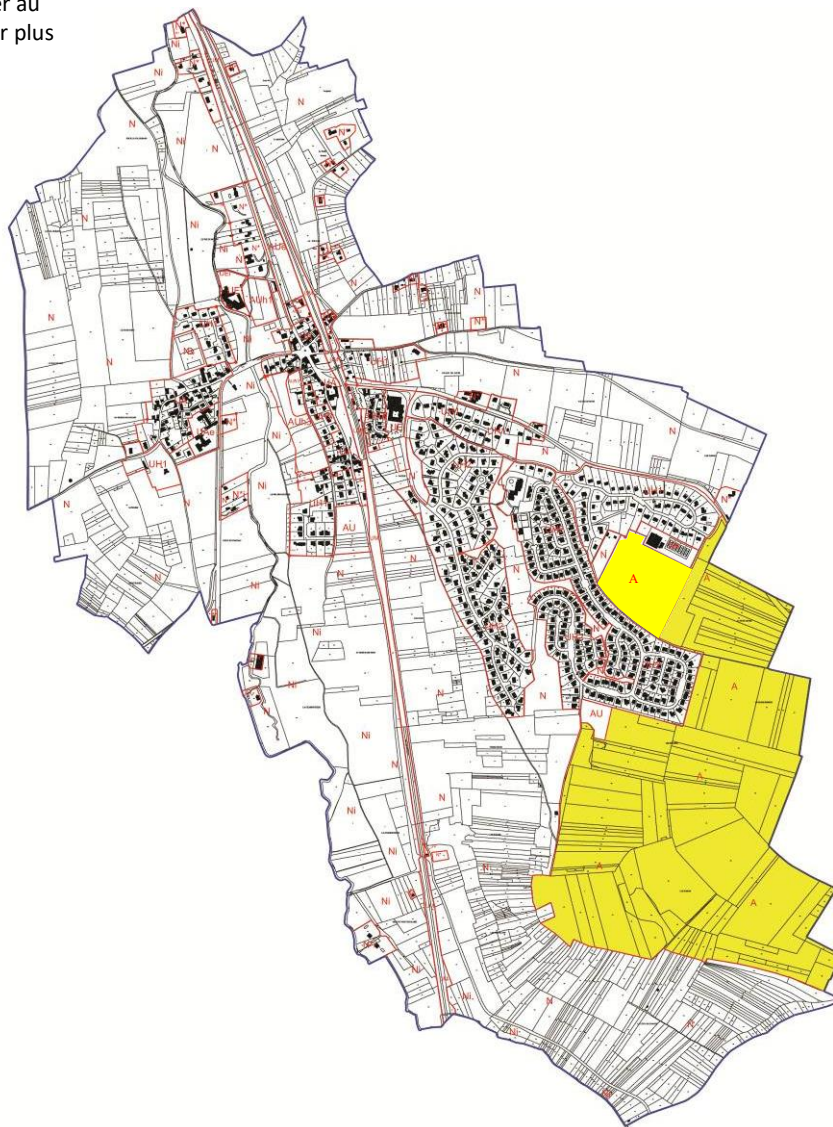
ARTICLE 14 AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone protégée en faveur de la confortation et du développement des activités agricoles

Illustration donnée à titre
indicatif. Se reporter au
plan de zonage pour plus
de précision



ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature non mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les constructions, installations et aménagements à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole (serres de production, locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation).

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être destinées aux besoins de l'exploitation. Elles devront être localisées, soit en continuité, par aménagement ou extension des bâtiments d'exploitation, soit à moins de 10 mètres d'un bâtiment d'exploitation.

Les principaux bâtiments de l'exploitation agricole devront former un ensemble compact et cohérent.

Le cas échéant, leur implantation doit être conforme aux règles de distance fixées par le règlement sanitaire départemental ou par la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Sont aussi admis les abris de prairie nécessaires au pâturage des équidés. Au moins l'un des côtés doit être ouvert et sans porte. L'emprise au sol d'un abri ne peut excéder 20 m² par construction.

Pour l'application de ces dispositions, une exploitation agricole est définie comme une unité fonctionnelle (terres, bâtiments, matériel, main d'œuvre) dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalant à au moins la moitié de la surface minimale d'installation (SMI) définie par le schéma directeur départemental des structures agricoles (ou par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors-sol). Pour les constructions à usage d'habitation, la surface exploitée requise est portée à deux fois la surface minimale d'installation.

ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIES

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

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

ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2 – Assainissement

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées à la présence d'anciennes carrières ou au risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la carte présente en annexe 7.1 du dossier PLU).

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE de la Mauldre visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

ARTICLE 5 A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 6 m.

Toutefois, aux abords des Routes Départementales, le retrait par rapport aux voies ou emprises publiques est porté à 10 mètres.

ARTICLE 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait. La marge de retrait sera au moins égale à 6 m.

ARTICLE 8 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est fixée à 20 % de l'unité foncière.

ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7,50 mètres au faîtage.

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Les matériaux de construction seront simples, d'aspect non réfléchissant, de teintes atténuées accordées à l'environnement.

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

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

ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE 13 A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

ARTICLE 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

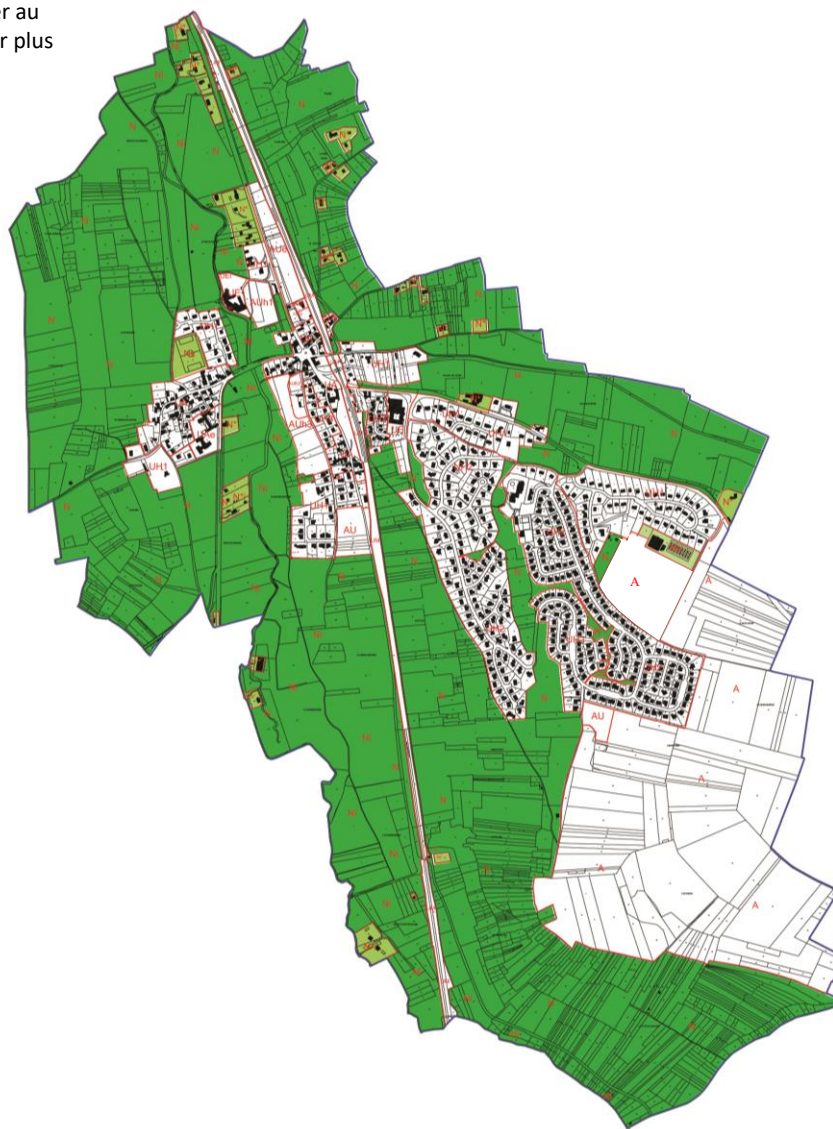
Sans objet

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle, qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère et des milieux naturels et des risques d'inondation.

- Le secteur **Ns** est réservé aux activités sportives et de loisirs,
- Les secteurs **N*** définissent les capacités d'accueil et de taille limitée en zone N,
- L'indice « i » permet de définir les zones inondables.

Illustration donnée à titre indicatif. Se reporter au plan de zonage pour plus de précision



ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature non mentionnées à l'article N 2.
Dans le secteur **Ni**, toute construction ou installation est interdite.

ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Les constructions et occupation du sol sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions du plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral n°06-0050 du 18 septembre 2006.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (serres ou abris pour animaux) et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2-2 A l'intérieur des secteurs identifiés sur le document graphique sont autorisées sous condition :

N* : Est autorisée l'*extension* des constructions existantes, en une ou plusieurs fois, jusqu'à atteindre 100 m² de surface de plancher habitable à la date d'application du présent règlement. Pour les constructions existantes dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m² sont autorisées les extensions de 20% supplémentaires du bâti par rapport à la date d'application du présent règlement.

Ns : Les constructions et les installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement des installations sportives et de loisirs.

ARTICLE 3 N - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2 – Assainissement

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Toutefois l'infiltration à la parcelle doit tenir compte des contraintes spécifiques liées à la présence d'anciennes carrières ou au risque de retrait gonflement d'argile (se référer à la carte présente en annexe 7.1 du dossier PLU).

Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE de la Mauldre visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

ARTICLE 5 N - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 6 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 6 mètres de l'axe des voies et emprises publiques. Toutefois, cette marge est portée à 10 mètres le long des Routes Départementales.

ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, dans la zone N*, la marge minimale de retrait est fixée à 1 mètre en cas d'absence d'ouverture créant des vues. Elle est portée à 3 mètres en cas d'ouverture créant des vues.

ARTICLE 8 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter une *marge de retrait* au moins égale à 4 mètres.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum est fixée à 10 % de l'unité foncière.

Dans le secteur N*, l'emprise au sol maximum est fixée à 20 % de l'unité foncière.

ARTICLE 10 N - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Dans la zone N et le secteur N*, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 mètres au point le plus haut.

Toutefois, dans le secteur N* correspondant au puits de captage d'eau pluviale des Bîmes, la hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres.

10-2 Dans le secteur Ns, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 14 mètres.

ARTICLE 11 N - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : selon l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par le respect du profil naturel du terrain leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2 mètres. Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occlusion en matériaux synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

ARTICLE 12 N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE 13 N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Rappel :

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

Les espaces identifiés au plan de zonage comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles. Toutefois, la construction d'un équipement léger de jeux ou de loisirs est autorisée.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations en nombre et espèces équivalents.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

ARTICLE 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ANNEXES

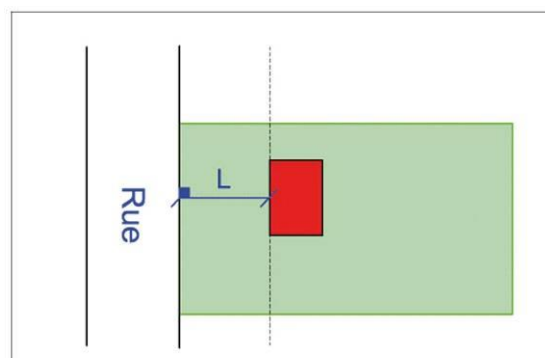
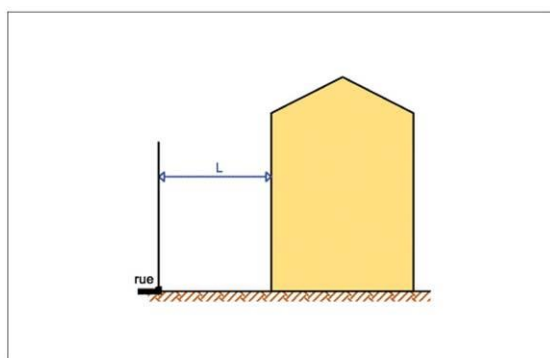
ANNEXE 1

LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT

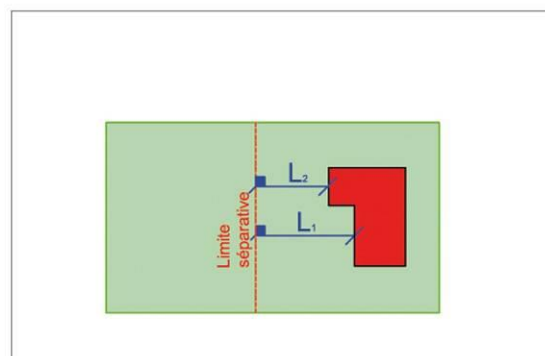
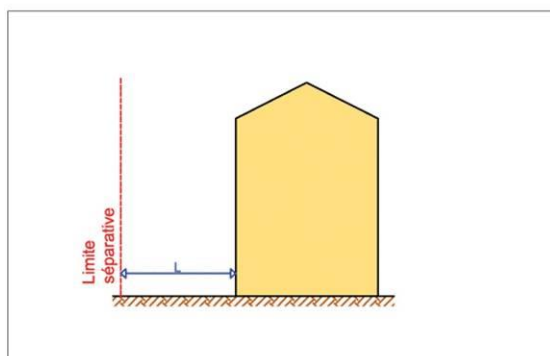
Equipements collectifs : ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Modalité de calcul de la longueur (L)

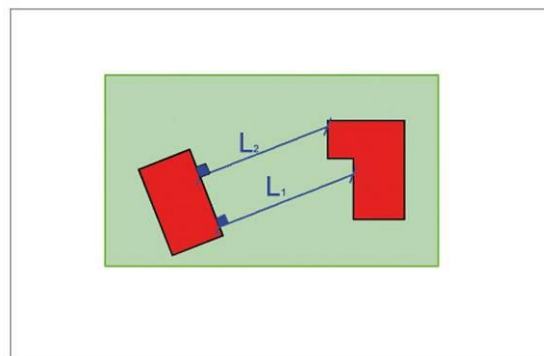
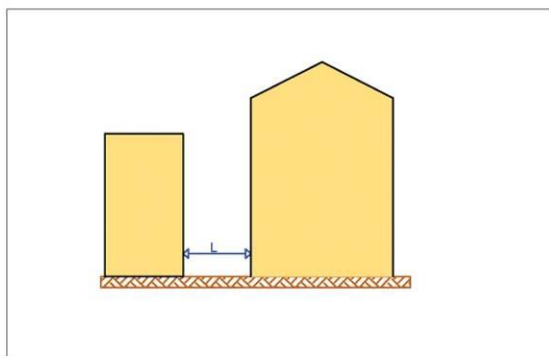
Pour l'application de l'article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques :



Pour l'application de l'article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives :



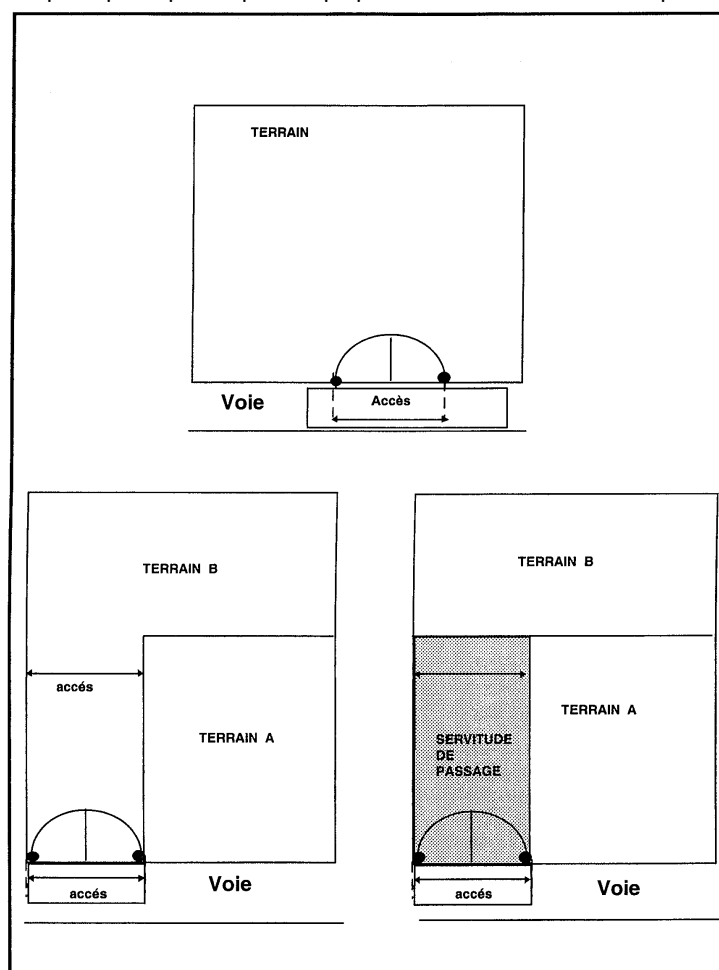
Pour l'application de l'article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres :



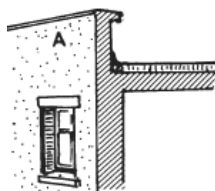
Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir une ou plusieurs propriétés distinctes.



Acrotère : muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



Alignement par rapport aux voies :

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique

Annexe (construction annexe) :

Est considérée comme construction annexe, une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité (exemples : abri de jardin, remise à bois, etc.) à l'exclusion des garages.

Combles :

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Clôture :

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille,...etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

COS :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain (article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme). Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m² de surface de plancher pour 1 m² de terrain, soit pour un terrain de 400 m², une surface de plancher de 200 m² (400 X 0,5 = 200)

Emplacement réservé :

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments, y compris débords de toitures, balcons, marquises, auvent.

Espaces Paysagers remarquables et de fond de parcelle :

- Protection particulière instaurée au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Extension :

Agrandissement de la construction principale.

Façade :

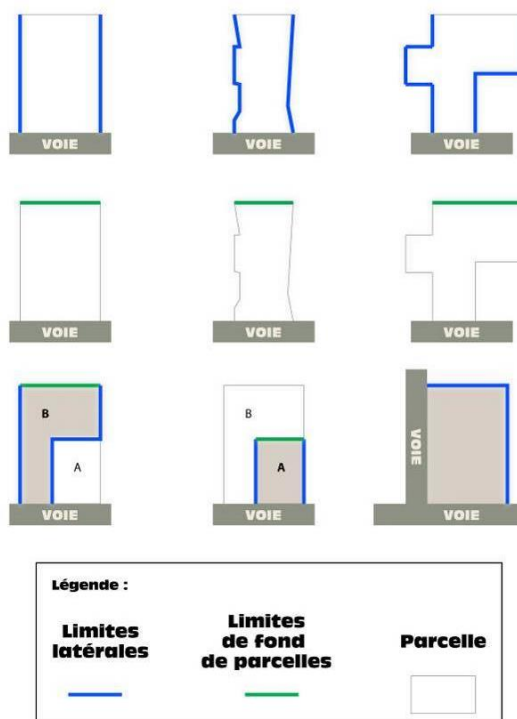
Chacune des faces verticales d'un bâtiment. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

Label HPE (haute performance énergétique)

Le label HPE (Haute Performance Energétique) est un label d'Etat qui correspond à un niveau de performance énergétique supérieurs par rapport au niveau de la réglementation thermique 2012. Le label HPE vise une réduction des consommations d'énergie primaire de 10 % par rapport au niveau RT 2012.

Limite séparative et limite de fond de parcelle :

Définition des limites latérales et de fond de parcelles selon la configuration des terrains

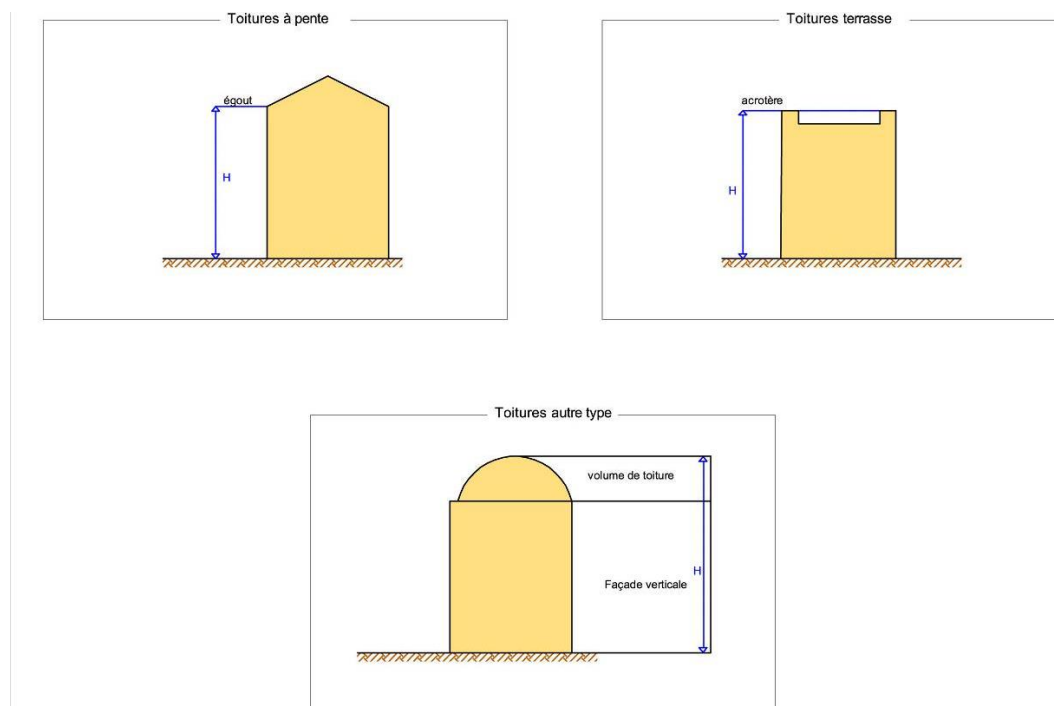


Marquise

Ouvrage suspendu vitré disposé au dessus d'une porte d'entrée pour servir d'abri contre la pluie. (exemple de marquise en photo ci-contre)



Modalités de calcul de la hauteur des façades : la hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).



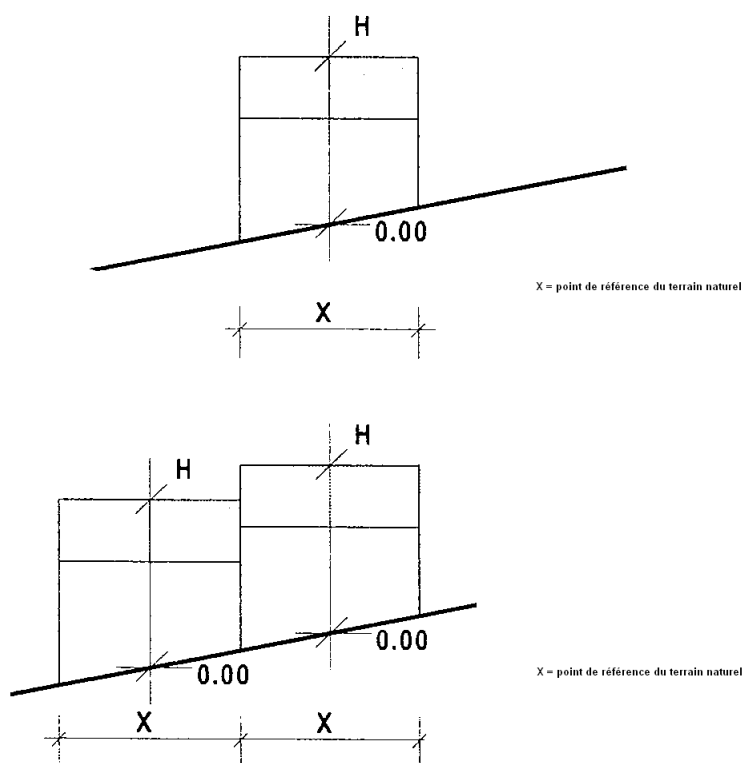
Terrain naturel – sol existant :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

La hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente.

Si la longueur de façade excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excède 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche.



Installations classées pour l'environnement :

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

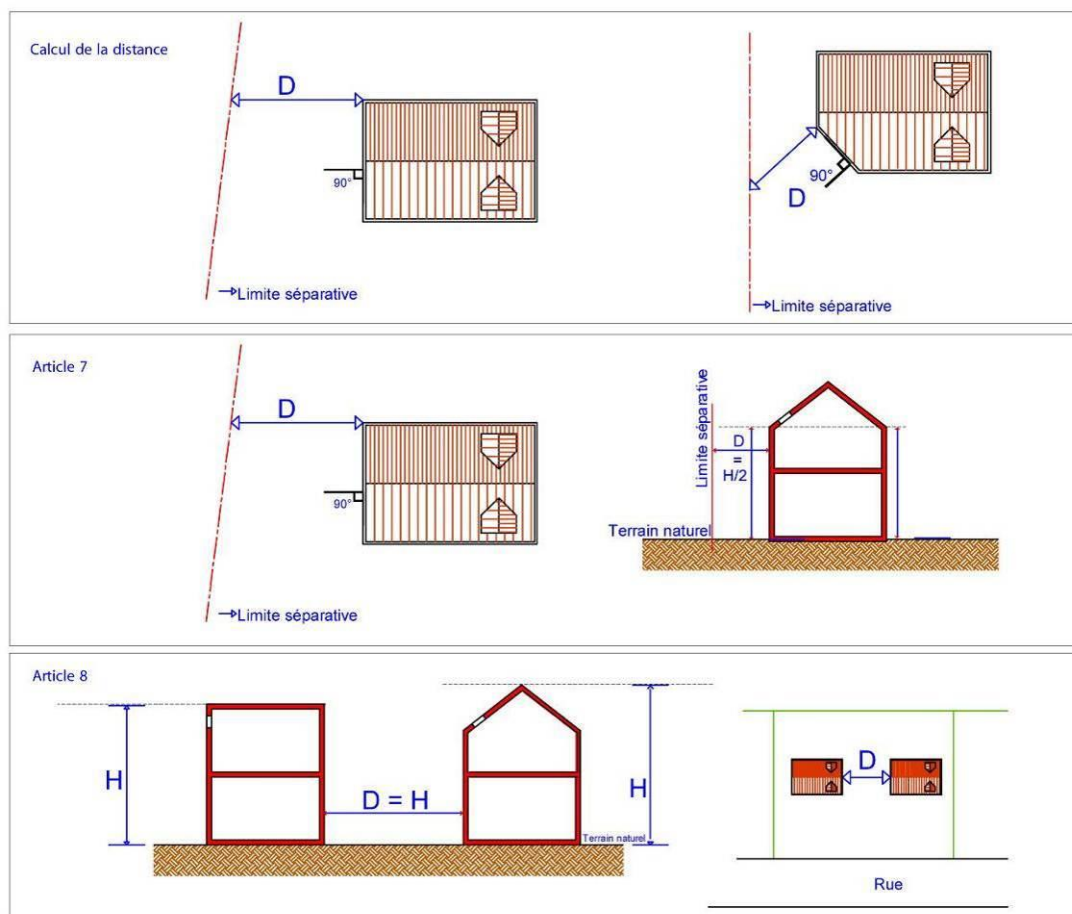
Lucarne :

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.

Marge de recul ou de retrait :

Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les *façades* d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul



Dans certains articles 8 du présent règlement, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

Ouverture :

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture étant un pignon aveugle.

Ouverture de toit :

Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiqué dans la couverture.

Pan d'une toiture ;

Surface plane formée par un versant de toiture.

Surface de plancher :

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

Vues :

Notion d'ouvertures créant des vues :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

ANNEXE 2 : NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET MODALITES DE RÉALISATION

I - Dimensions des places et des voies d'accès :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante

Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne doit pas être supérieure à 4% sauf impossibilité technique majeure.

Une largeur de 2,50 m par place est recommandée.

II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Dispositions générales

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent être prévues et réalisées dans des lieux sécurisés. Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un local spécifique doit être prévu, il doit être dimensionné de manière suffisante pour répondre aux besoins induits par le nombre de logements envisagés.

Règles applicables aux constructions à usage de logement :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher
- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de 2 places par logement, trois places maximum.

Toutefois, dans les secteurs AUH3 et AUH3*, doivent être créées 2 places extérieures minimum par logement, sur chacune des parcelles. Ces places ne devront pas faire obstacle à l'accès du garage.

Pour les opérations portant sur la construction ou la création de plus de trois logements sera réalisée une place supplémentaire par tranche de trois logements, arrondie au nombre entier le plus proche.

Dans le secteur UA, dans le cas d'opération aboutissant à la réalisation de plus de 3 logements ou plus, le nombre de place à réaliser sera augmenté de 50 % afin de créer des places supplémentaires destinées au stationnement des « visiteurs ».

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dans la limite de 20% de la *surface de plancher* existante à la date d'application du présent règlement.

Exception :

- En application de l'article L 123-1-3 du Code de l'urbanisme pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, il ne sera pas demandé plus d'une place par logement.

Construction à usage de bureaux (publics ou privés) :

Une surface au moins égale à 50% de la *surface de plancher* doit être affectée au stationnement.

Construction à usage commercial :

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les surfaces de vente inférieures ou égales à 100 m² de surface de plancher. Au-delà du seuil de 100 m², une place de stationnement doit être créée par tranche de 25 m² de surface de vente supplémentaire.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

1 place pour 3 chambres

Construction à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- 1 place pour 100 m² de *surface de plancher* affectée aux activités industrielles.
- 1 place pour 60 m² de *surface de plancher* affectée aux ateliers artisanaux
- 1 place pour 200 m² de *surface de plancher* affectée aux activités de dépôts

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

III - Modalités de réalisation

En application de l'article L 123-1-2 du Code de l'urbanisme, lorsque le constructeur ou l'aménageur ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

ANNEXE 3 : CAHIER DE RECOMMANDATIONS POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES

Le présent document est un cahier de recommandations, dont le respect n'est pas obligatoire (sauf si elles sont reprises en tout ou partie dans le règlement du PLU), mais les constructeurs sont invités à le suivre afin d'assurer la qualité esthétique et environnementale de leur projet.

Sommaire

1- Recommandations générales.....	54
2- Recommandations applicables pour la réalisation de constructions neuves.....	56
3- Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes	58
4- Dispositions diverses	59
5- Dispositions applicables aux clôtures	60

1- RECOMMANDATIONS GENERALES

Rappel : l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est applicable en plus des dispositions du présent règlement, il précise que : « 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, 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. »

a) L'implantation de la construction sur le terrain

L'implantation sur le terrain devra être déterminée en respectant les principes suivants :

- respecter au maximum le terrain naturel notamment s'il est en pente et éviter de devoir faire des mouvements de sol importants, déblais, remblais, que ce soit pour la construction principale ou les accès
- préserver les éléments de paysage intéressant qui peuvent exister sur le terrain, arbres remarquables, zone humide, cône de vue...
- faire en sorte que la construction bénéficie d'un bon ensoleillement et éviter au maximum de priver d'ensoleillement les constructions voisines
- lorsque cela est autorisé par le règlement, une implantation de la construction en limite de parcelle est recommandée pour les raisons suivantes :
 - ✓ cela permet de mieux profiter de l'espace libre (jardin) plutôt que d'avoir des espaces résiduels.
 - ✓ cela limite les effets de pignon aveugle peu esthétiques et assure une bonne protection des fonds de parcelle.
 - ✓ cela permet de réduire les consommations d'énergie

b) Les dispositions en faveur de la qualité environnementale

- si cela est compatible avec les dispositions de l'article 11 du règlement du PLU, est préconisé le recours à une architecture bio climatique, c'est-à-dire à une architecture qui favorise les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables.
- orientation : pour l'implantation des constructions il faut tenir compte :
 - ✓ de l'ensoleillement : profiter de la lumière naturelle et de l'ensoleillement dans les pièces à vivre afin d'économiser l'énergie pour l'éclairage et le chauffage
 - ✓ du vent : exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants.
- matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durable
- toitures terrasses : en cas de toiture terrasse, celles-ci seront de préférence végétalisées
- eaux pluviales : est recommandée l'intégration de système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques : arrosage, lavage extérieur...
- **les panneaux solaires**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en *façade* ou sur toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Ils seront de préférence posés :

- ✓ sur les auvents
- ✓ sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- ✓ sur les avancées de toitures

S'ils sont posés sur toiture inclinée

- ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit et ne pas être en superposition sur tuiles ou ardoises
- ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord
- ils devront être posés de préférence
 - ✓ soit en ligne horizontale au faîtage
 - ✓ soit en ligne horizontale à l'égout
 - ✓ soit dans l'alignement des percements

S'ils sont posés en façade ou pignon : ils seront positionnés verticalement et parallèlement au mur, les installations techniques doivent être invisibles



Exemples d'implantation de panneaux solaires

- Les plantations : est préconisée l'utilisation d'essences variées adaptées au sol et au climat et favorables à la biodiversité, est déconseillée la réalisation de haies de thuyas
- **Les éoliennes domestiques**

Pour des raisons esthétiques, les éoliennes domestiques intégrées dans la toiture sont autorisées ; les éoliennes sur mat sont interdites.



Intégration d'éoliennes domestiques de nouvelle génération dans la toiture

- 2 – RECOMMANDATIONS APPLICABLES POUR LA REALISATION DE CONSTRUCTIONS NEUVES

Dispositions générales : Par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés, les constructions devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse par rapport au paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Choix du parti architectural

- Le parti d'architectural peut être :
 - ✓ Soit d'inspiration traditionnelle
 - ✓ Soit d'inspiration contemporaine, ce qui n'exclut pas d'avoir recours à des références de l'architecture traditionnelle



Exemples d'architecture contemporaine

a) Volumes – gabarits – proportions

Les gabarits devront être compatibles avec ceux des constructions environnantes. Les proportions, notamment le rapport entre la hauteur et les longueurs de façade devront être équilibrées.

b) Façades, murs

Les façades devront présenter une bonne qualité esthétique et assurer une bonne intégration de la construction dans le paysage.

Elles pourront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtre. Si les murs sont enduits, les enduits devront être simples et lisses ou avec un léger relief.

Les façades latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

c) Ouvertures : portes fenêtres

Les proportions des ouvertures, ainsi que leur localisation devront être étudiées de manière à assurer un rapport équilibré avec la taille et la proportion des façades.

d) Les toitures et les ouvertures dans les combles

Les matériaux de couverture devront être choisis de manière à ce que leur aspect extérieur et leur couleur assurent une bonne intégration dans le paysage compte tenu notamment de l'aspect extérieur des constructions situées à proximité.

Les toitures peuvent être à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine : toiture terrasse ou autre.

Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : degré de pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

Châssis de toit (Vélux) : Les châssis de toit doivent être insérés au mieux dans le rampant de la toiture en dépassant le moins possible de la surface de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

e) Choix des couleurs

Les enduits ne doivent pas être de couleur blanche mais d'un ton pierre ou sable pouvant aller vers l'ocre ou le beige rosé mais ni trop clair, ni trop sombre.

Les menuiseries ou volets peuvent être colorés mais en évitant les teintes trop vives ou trop foncées et en évitant de multiplier les couleurs différentes sur une même construction ou un même ensemble de constructions.

3- DISPOSITIONS APPLICABLES EN CAS D'INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES : REHABILITATION MODIFICATION, EXTENSION, SURELEVATION

a) Travaux de réhabilitation ou de rénovation effectués sur du bâti ancien

Un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation ou de transformation des constructions existantes qui présentent un certain caractère sur le plan architectural. L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur: bandeaux, chambranles, balcons gardes corps...

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature. La proportion des ouvertures traditionnelles (porte et fenêtre) doit être respectée : exemple : fenêtres plus hautes que larges...

En cas de pose de volets roulants, les caissons ne devront pas être visibles de l'extérieur.

b) Ouvertures dans les combles

Les lucarnes anciennes doivent dans la mesure du possible être conservées et réhabilitées.

Les châssis de toit doivent être bien insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

En cas de création de balcon, devront être utilisés des matériaux légers : métal ou bois

c) Extensions des constructions existantes

Les extensions devront conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine
- soit en adoptant un parti architectural contemporain

En cas de surélévation d'une construction, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction doit être assurée.

Exemple d'extension reprenant le style de la construction d'origine



4– DISPOSITIONS DIVERSES

a) Les antennes paraboliques, les pompes à chaleur et les climatiseurs

Les antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

b) La création de façade commerciale :

Que ce soit lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou en cas d'aménagement d'une construction existante, la création d'une façade commerciale devra se faire en respectant la structure générale du bâtiment et l'équilibre de la façade dans laquelle elle est située.

c) Les rampes de parkings

Les rampes de parking destinées à desservir les places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

5- LES CLOTURES

Implantées le long des rues, des voies et des chemins, les clôtures figurent parmi les éléments les plus perceptibles du paysage. Elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre. Souvent associées à la végétation, elles assurent la transition entre espaces publics et privés.

a) Les différentes catégories de clôtures

Il existe 3 grandes catégories de clôtures :

- murs pleins enduits, murs en pierre, souvent associés à des grandes propriétés ou à des maisons anciennes de qualité
- mur bahut surmonté d'une grille (ou d'élément de clôtures en bois), souvent doublé de végétation. Dans la plupart des cas, le choix d'essences persistantes et très denses (souvent du thuya), banalise le paysage et ferme les vues sur les jardins.
- clôtures végétales (souvent haie monospécifique de thuya)

Certaines clôtures présentent une réelle qualité esthétique : il peut s'agir de clôtures anciennes accompagnant une belle propriété ou de clôtures plus récentes mais dont la composition donne une clôture de qualité. (La combinaison des différents matériaux, le choix judicieux d'essences végétales adaptées au territoire et la perméabilité relative qu'elles offrent)

Dans tous les cas, l'évolution de la clôture ne devra pas favoriser l'isolement visuel. Il est préférable de recréer des clôtures végétales ou semi-végétales (mur bahut surmonté d'une grille et complété de végétation), avec un choix judicieux d'essences de telle sorte que les végétaux évoluent au fil des saisons et participent à la qualité du cadre de vie de la commune.

b) Recommandations par catégories de clôtures

Les murs pleins

Les matériaux préconisés

En cas de création d'un mur plein, il est recommandé de réaliser des murs en pierre.

Les joints

La couleur des joints doit être en harmonie avec la pierre. Ils ne seront pas trop creusés ni trop plats.

Le chaperon

Il est préconisé que le mur soit surmonté d'un chaperon.



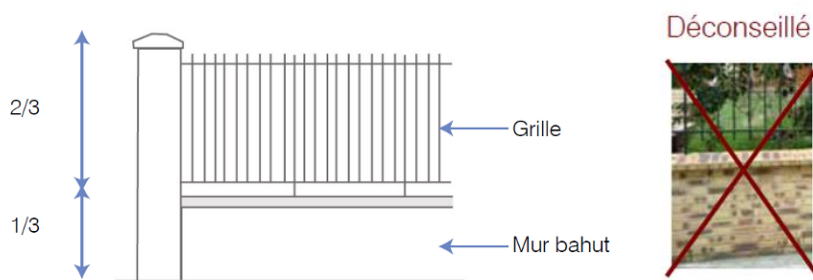
Le mur bahut surmonté d'une grille (applicable en zone UH1 et UA)

- *Le mur*

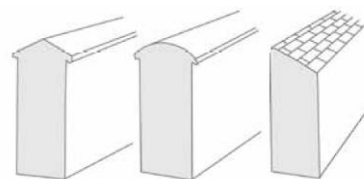
Mur bas, entre 60 et 80 cm de hauteur.

Il peut être en pierre, en meulière, en brique ou enduit. La couleur de l'enduit est à adapter en fonction de la couleur de la façade du bâtiment.

Eviter les imitations de pierres ou les fausses briques.



Il peut être surmonté d'un chaperon fait de tuiles, de briques ou maçonnerie. Le chaperon sert de protection contre les eaux pluviales ; il favorise le ruissellement des eaux pluviales et éloigne les écoulements du mur afin d'en éviter la dégradation. Le chaperon peut posséder une ou deux pentes.



- *Le dispositif en surélévation du mur*

Selon les quartiers, il peut être en fer ou en bois, mais le barreaudage doit être de préférence vertical et ajouré.

Eviter les clôtures pleines. Le PVC est déconseillé.

Le sommet des lattes à claire-voie bois doit rester sobre. Le sommet des ferrures doit respecter une certaine sobriété. Ceux-ci devront s'inspirer notamment des exemples ci-après :



Préconisé



Déconseillé



Lors de la conception des clôtures, il faut prévoir l'intégration des éléments techniques : compteurs EDF et GDF, boîtes aux lettres, interphone...

On peut ainsi placer les coffrets en retrait dans le mur, derrière un portillon en façade...

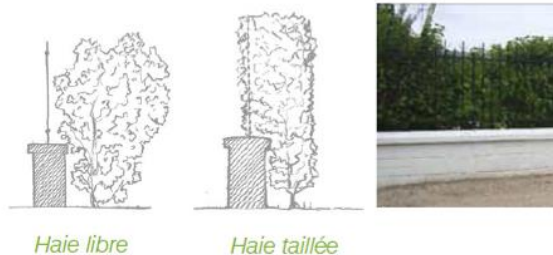
Les compteurs peuvent être habillés dès lors qu'ils restent repérables et accessibles sans obstacle. Les coffrets peuvent être peints après passage d'une première couche d'accrochage



- *L'accompagnement végétal ou le dispositif d'occultation*

Privilégier le végétal, en reprenant les conseils donnés pour la clôture végétale.

Haie plurispécifique, composée de végétaux à feuilles persistantes et de végétaux à feuilles caduques.



Dans ce cas-là, il convient de choisir des végétaux ayant le même rythme de croissance afin de permettre un bon développement de tous les végétaux.

Il est déconseillé d'occulter la grille (ou le portail composé d'une grille) par une plaque de tôle ou par tout autre système occultant : plastique, canisses ou haie artificielle en rouleau.



La clôture végétale (préconisé en UH2 et UH3)

Les végétaux

Privilégier les haies libres ou taillées composées d'espèces locales ou d'espèces plus ornementales : mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caducs et persistants. Ces haies présentent les avantages d'une meilleure intégration paysagère, d'une meilleure souplesse dans la taille, d'une meilleure résistance aux maladies et parasites, et d'un meilleur équilibre écologique

Choisir des végétaux ayant le même rythme de croissance afin de permettre un bon développement de tous les végétaux

Eviter les haies taillées monotones et rigides constituées d'une seule essence (thuyas, chamaecyparis, cupressus...) : elles sont tristes, invariables durant les saisons et souvent étrangères au paysage.



La haie

Forme stricte, ambiance plus urbaine

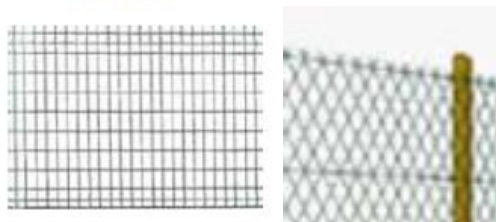
- peut servir de clôture
- en haie basse (<1,20m), permet de garder des vues
- nécessite des tailles régulières plus ou moins astreignantes suivant les essences



Le grillage accompagnant le végétal

Privilégier un grillage de couleur foncé (gris, noir, vert), au motif simple et rigide afin d'éviter l'affaissement de la clôture.

Préconisé



Le portail et les piles

Pour une bonne harmonie de la clôture, il est préférable que les portails et portillons soient de la même hauteur que la clôture et que tous les éléments qui la constituent.

Les portails doivent être réalisés dans des proportions rectangulaires, avec leur partie supérieure horizontale ou en arc simple.

Les portails seront traités en ferronnerie si la clôture est accompagnée d'une grille, en bois si la clôture est en bois.

Ils seront peints de couleur identique à celle de la clôture.

Les piles de clôture accompagnent les portails et portillons et doivent s'aligner au mieux à la hauteur de la clôture.

Elles peuvent être surmontées d'un couronnement en harmonie avec le style de la clôture.

Eviter les grilles trop travaillées ainsi que les portails pleins en PVC.

Privilégier les portails en bois.

Harmoniser la couleur avec les éléments de la construction.