

Commune de Thiverval-Grignon

PLAN LOCAL D'URBANISME



2- Règlement écrit

Dossier approuvé en Conseil Municipal

du 30 / 01 / 2020 puis modifié par déclaration de projet approuvé le 11 / 12 / 2025

SOMMAIRE

TITRE I (dispositions générales)	p.3
TITRE II (dispositions applicables aux zones urbaines)	p.15
- Zone UA	p. 16
- Zone UB	p. 25
- Zone UC	p. 34
- Zones UE et UEa	p. 44
- Zone UD	p. 51
- Zone UF	p. 58
- Zone UG	p. 65
- Zone UJ	p. 71
- Zone UZ	p. 78
TITRE III (dispositions applicables aux zones à urbaniser)	p.85
- Zone AU	p. 87
- Zone AUJ	p. 90
TITRE IV (dispositions applicables aux zones naturelles)	p.97
- Zone N	p. 98
- Zone Ng	p. 105
- Zone A	p. 111
- Zone A'	p. 118
- Zone A*	p. 124
ANNEXES	p.127
- Espaces boisés classés	p. 128
- Espaces libres et plantations	p. 129
- Recommandations sur l'aspect extérieur des constructions	p. 131

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de THIVERVAL-GRIGNON.

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :
 - L 111-9 et L 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
 - L 111-10 relatif aux périmètres de travaux publics ;
 - L 421-5 relatif à la réalisation de réseaux ;
 - L 111-1-4 relatif aux routes à grande circulation.
- Les servitudes d'Utilité Publique annexées au Plan.
- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :
 - Aux périmètres sensibles ;
 - A la protection des Monuments Historiques ;
 - Au droit de préemption urbain ;
 - Aux zones d'aménagement différé ;
 - Aux zones d'aménagement concerté.
- Les lotissements déjà approuvés
 - Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement ;
 - En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.
 - Il n'y a pas de lotissement dont les règles d'urbanisme restent applicables.

2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme.

En particulier :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le cadre des dispositions précisées aux articles L451-1 à L451-3 et R*451-1 à R*451-5.
- Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (article 14 de la loi du 27/09/1941).
- Il ne pourra être exigé plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par l'Etat (Loi de lutte contre les exclusions – Juillet 2000).
- La RD 119, la RD 30 et la RD 109 sont classées « catégorie 3 » vis-à-vis du bruit (arrêté préfectoral n° 109 du 20 mai 2003 consultable en mairie), une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voirie (à partir du bord de la chaussée la plus proche) délimite les secteurs affectés par le bruit.

Commune de THIVERVAL-GRIGNON

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

- On notera les prescriptions similaires pour la Rue de la Gare (tronçon entre la RD 109 et Rue du Pont de Poissy), classée « catégorie 4 » vis-à-vis du bruit (arrêté préfectoral n° 109 du 20 mai 2003 consultable en mairie), une bande de 30 mètres de part et d'autre de la voirie (à partir du bord de la chaussée la plus proche) délimite les secteurs affectés par le bruit.
- La ligne SNCF 395 est classée « catégorie 1 » vis-à-vis du bruit (arrêté préfectoral n° 108 du 20 mai 2003 consultable en mairie), une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voirie (à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche) délimite les secteurs affectés par le bruit.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE

- Les zones urbaines **qui sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U »**. Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

Dont les règles applicables figurent au titre II du présent règlement.

- **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU » sur les documents graphiques. Ce sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Leur urbanisation peut être subordonnée à la réalisation d'une procédure de modification.

Dont les règles applicables figurent au titre III du présent règlement.

ET

- **Les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou écologique pour ce qui concerne les terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt économique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dont les règles applicables figurent au titre IV du présent règlement.

3.2. LE PLU PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les documents graphiques. Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'article 13 du règlement et de l'article 6 du Titre I du présent règlement (« Espaces Boisés Classés »).

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

ET

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Par délibération en date de l'approbation du présent PLU, la commune a institué un droit de préemption urbain (DPU) portant sur les zones classées urbaines ou AU.

Article 6 – ESPACES BOISES CLASSES

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du Code Forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du Code Forestier :

« 1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées.

2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département.

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

o Article 682 du Code Civil : « *Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante,*

Commune de THIVERVAL-GRIGNON

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

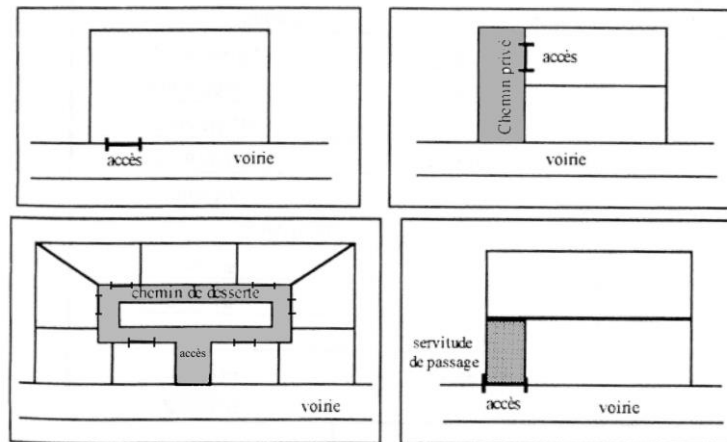
soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

Article 7 - LES ARTICLES DU REGLEMENT

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 14 articles suivants :

Article 1	<i>Occupations du sol interdites</i>
Article 2	<i>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i>
Article 3	<i>Conditions de desserte et d'accès des terrains</i>
Article 4	<i>Conditions de desserte par les réseaux</i>
Article 5	<i>Superficie minimale des terrains (Abrogé par la loi ALUR)</i>
Article 6	<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>
Article 7	<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>
Article 8	<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>
Article 9	<i>Emprise au sol</i>
Article 10	<i>Hauteur des constructions</i>
Article 11	<i>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</i>
Article 12	<i>Obligations en matière de stationnement</i>
Article 13	<i>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.</i>
Article 14	<i>Coefficient d'Occupation des Sols (Abrogé par la loi ALUR)</i>
Article 15	<i>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</i>
Article 16	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Acrotère : Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Alignement : Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Annexe : Il s'agit d'un bâtiment complémentaire et détaché de la construction principale, sur le même terrain que la construction principale. Il est contigu ou non à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemples : garage, abri de jardin, remise à bois, ...).

Axe de la voie : C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Abri de jardin : Petite construction d'une superficie de 20 m² maximum, destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes... Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Bâtiments d'activités : Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Bâtiment ou construction principale : C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions. Cela peut être aussi le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Coefficient d'occupation du sol :

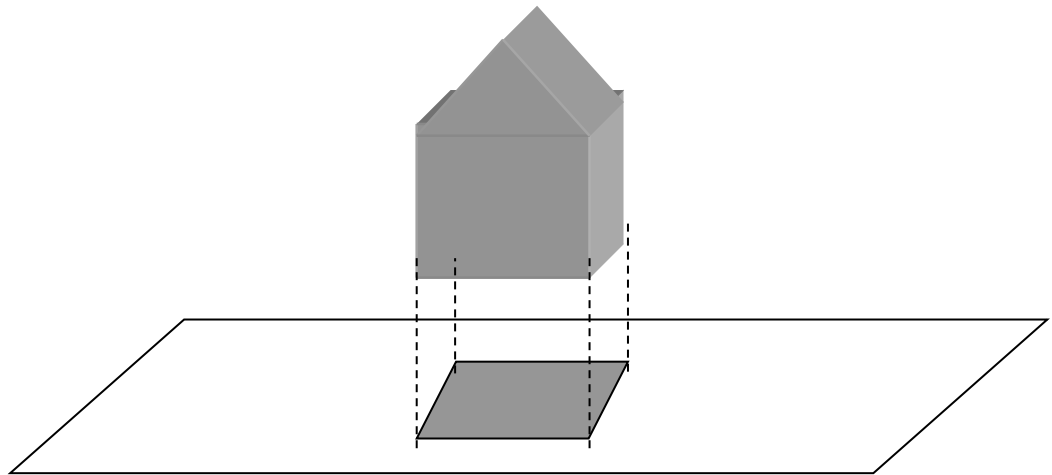
Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, sur un terrain de 1000 m² dont le règlement prévoit un C.O.S. de 0,4, on peut construire jusqu'à 400 m² de Surface Hors Œuvre Net.

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



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.

Faîtage :

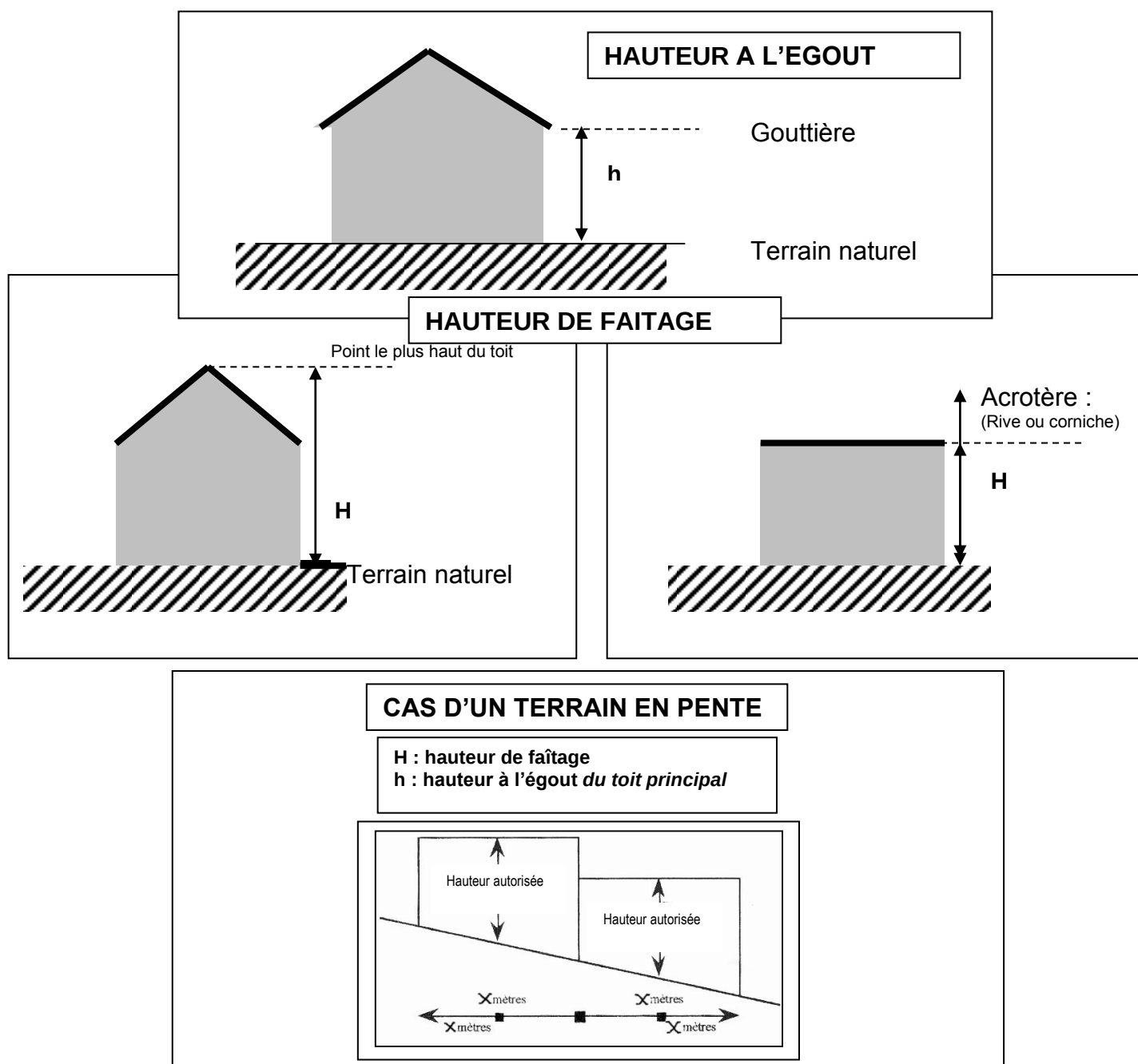
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir : hauteur de construction)

Habitat individuel :

L'habitat individuel se caractérise par la présence simultanée de trois critères : son architecture, sa faible superficie et l'indépendance des logements s'il en existe plusieurs dans le même bâtiment. La notion d'habitat individuel a été précisée par le Conseil d'Etat dans un arrêt du 22 Juillet 1992 « Comité de sauvegarde de Maurepas Village ».

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doit respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage (sommet d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.



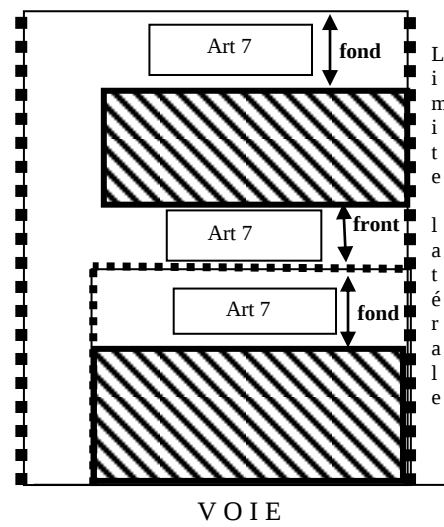
Installations légères

Installations sans fondations, démontables, déplaçables.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Les limites de fond et de front s'entendent dans le cas notamment d'une division en drapeau (voir schéma).



Ouvertures créant des vues directes (au sens du présent règlement) :

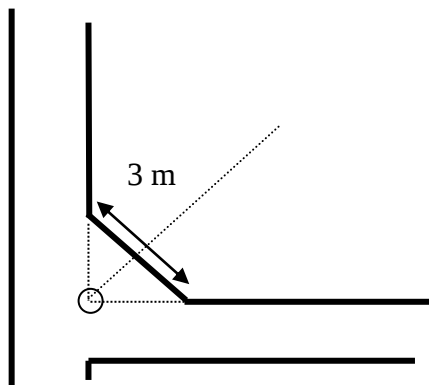
- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses
- les lucarnes
- les châssis de toit
- les vérandas.

Les ouvertures ne créant pas de vues directes :

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage
- les portes d'entrée pleines
- les châssis fixes et verre opaque
- les pavés de verre
- les terrasses situées à 0,60 m maximum au dessus du terrain naturel
- les ouvertures en sous-sol.

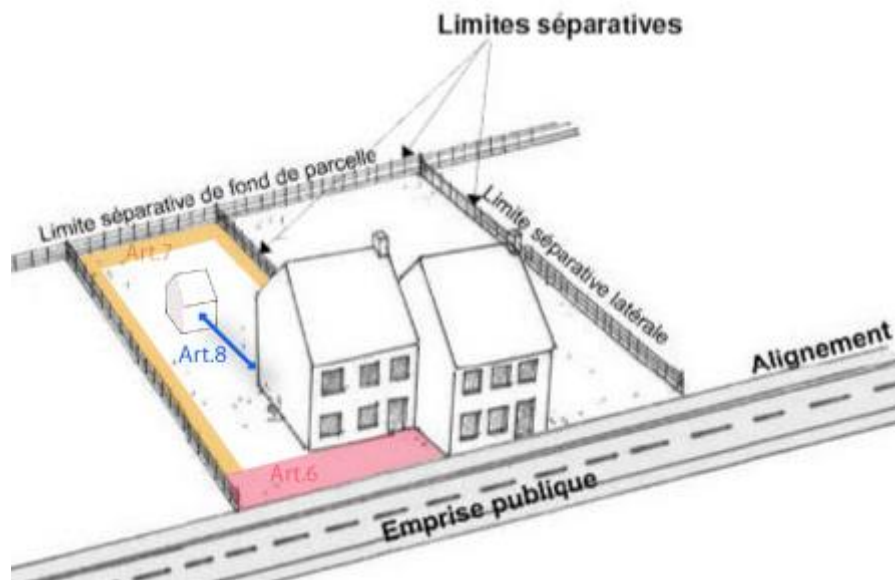
Pan coupé :

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.



Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.



Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

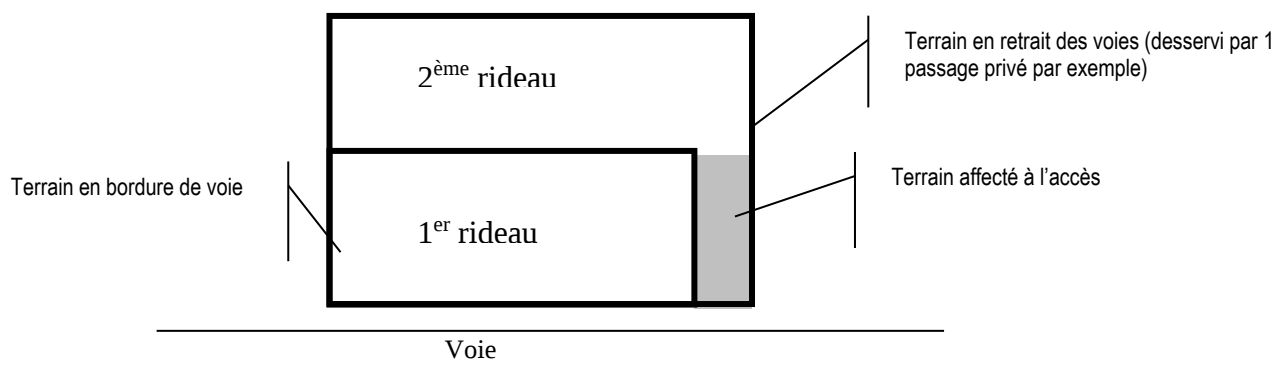
Surface habitable d'un logement :

Surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Surface de plancher

La surface de plancher est définie à l'article L121 et suivants et R112 et suivants du Code de l'urbanisme.

Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :



Commune de THIVERVAL-GRIGNON

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Notion de deuxième rideau et au-delà : cas des parcelles situées en arrière du premier rideau.

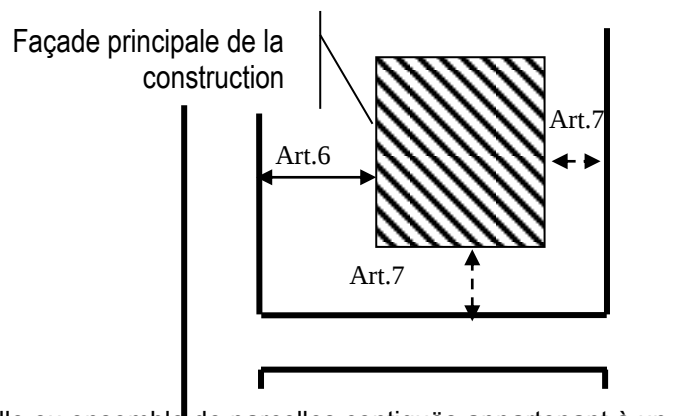
A noter que dans le cas d'un terrain n'ayant pas de façade en contact avec la voie, l'implantation à l'alignement ne s'applique pas.

Terrain situé en bordure de plusieurs voies :

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'implantation réglementée de la construction par rapport à l'alignement tient compte de la façade principale du bâtiment.

Le reste de la construction devra respecter le minimum fixé par le règlement par rapport à l'alignement de l'autre voie.

Cette règle s'applique également par rapport aux voies privées existantes ou projetées.



Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs lorsqu'ils existent.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA

Extrait du rapport de présentation

CARACTERE

DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'habitat ancien de Thiverval et de Grignon.

Elle se caractérise par :

- un bâti ancien et une organisation bâtie dense,*
- un bâti implanté généralement à l'alignement ou en retrait constituant des ensembles architecturaux et cohérents.*

DESTINATION

DE LA ZONE

La zone UA doit préserver ses fonctions de centre bourg ainsi que les formes architecturales et urbanistiques traditionnelles de la commune.

Elle permet la réalisation de constructions de formes et d'usages mixtes.

Aussi, elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage agricole ou forestier**.
- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage industrie**.
- **Les entrepôts.**
- **Toutes constructions nouvelles dans la zone non aedificandi identifiée sur les documents graphiques.**
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les carrières et extractions de matériaux.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.
- Les éoliennes.

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

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*
- *A l'intérieur des secteurs 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 de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.*

SONT ADMIS :

sous réserve de l'application des articles R*111-2 et suivants du Code de l'urbanisme :

- les constructions à usage d'**habitation** et leurs annexes,
- les constructions à usage de **bureaux** et de **services**,
- les constructions à usage de **commerces**,
- les constructions à usage **artisanal**,
- Toutes constructions à **usage hôtelier** dont la surface de plancher est inférieure à 250 m²,
- les constructions et installations **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.
- La réalisation et l'aménagement de voies et cheminements publics qui pourront subir un traitement particulier (stabilisé, ...) ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tels que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces tel que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.
- Les exhaussements et affouillements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général.
- Les constructions et ouvrages liés à la réalisation des équipements d'infrastructures existantes ou lorsqu'ils sont déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.

- Toutes les constructions et installations nouvelles sont autorisées au-delà d'une bande de 5 m de part et d'autres le Ru de Gally.

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les conditions de réalisation d'un assainissement individuel doit être conforme à l'arrêté préfectoral du 7 septembre 2009.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.

- Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux de piscines doit être soumis à autorisation préalable.

Eaux pluviales

- Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités définies par la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...).
- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures et des eaux réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales, devront être acheminées après régulation à la parcelle et dépollution, vers le réseau public, quand il existe.
- Les eaux pluviales de toitures ne rejoindront pas si possible le système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- A l'intérieur des périmètres de risques de mouvements de terrain, liés à la présence de cavités souterraines, identifié au titre du R111-3 du Code de l'urbanisme : les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injonction ponctuelle dans le sous-sol.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

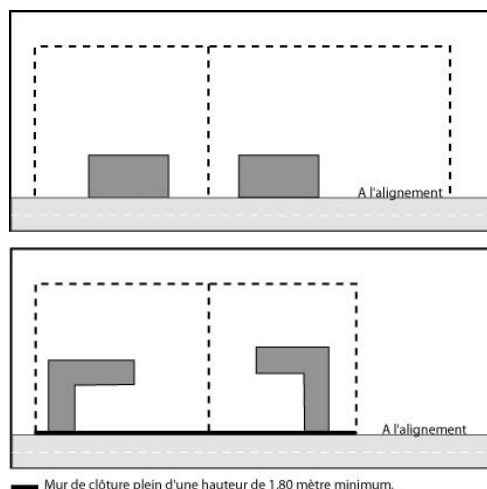
- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

- Toutes nouvelles constructions doivent être implantées **dans le polygone d'implantation défini au document graphique.**
- Les constructions qui ne sont pas concernées par les polygones d'implantation seront implantées :
 - soit à l'alignement** de la voirie existante ou future ;
 - soit en retrait à condition** que le projet comporte au moins une aile en retour joignant l'alignement et que la continuité visuelle soit assurée par un mur de clôture plein d'une hauteur de 1,80 mètre minimum.
- Les extensions devront être réalisées en continuité des constructions existantes.**



EXEMPTIONS :

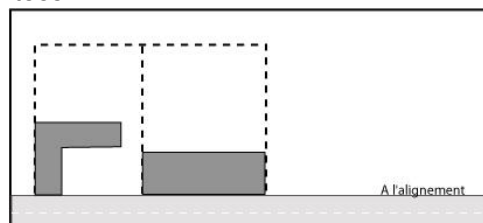
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation des volumes existants,
- lorsqu'un élément paysager recensé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est identifié sur le terrain ou à proximité : l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminée pour préserver et répondre à sa mise en valeur.
- dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations, qui pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

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

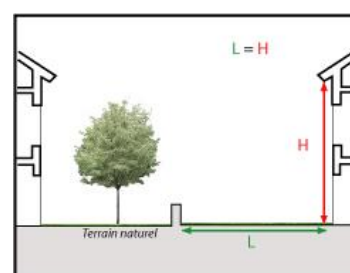
Toutes les constructions nouvelles et les extensions seront implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives à condition de comporter des façades aveugles ;**

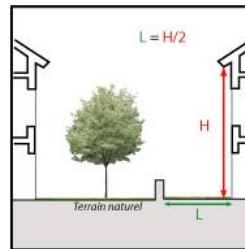


- en cas de retrait**

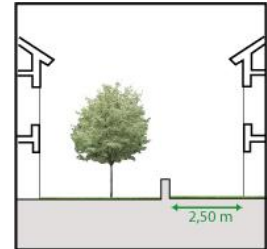
- Si la façade comporte des vues directes : la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade élevée à la verticale du point considéré.



- Cette distance peut être ramenée à 2,50 m minimum ou égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures directes.



OU



EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation des volumes existants,
- lorsqu'un élément paysager recensé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est identifié sur le terrain ou à proximité : l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminée pour préserver et répondre à sa mise en valeur.

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

Toutes nouvelles constructions principales non contigües doivent être implantées de telle sorte que la distance minimale entre deux bâtiments soit au moins égale à 4 m.

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation des volumes existants.
- lorsqu'un élément paysager recensé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est identifié sur le terrain ou à proximité : l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminée pour préserver et répondre à sa mise en valeur.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, des annexes, des garages et des abris de jardin ne pourra excéder **70 % de la parcelle cadastrale**.

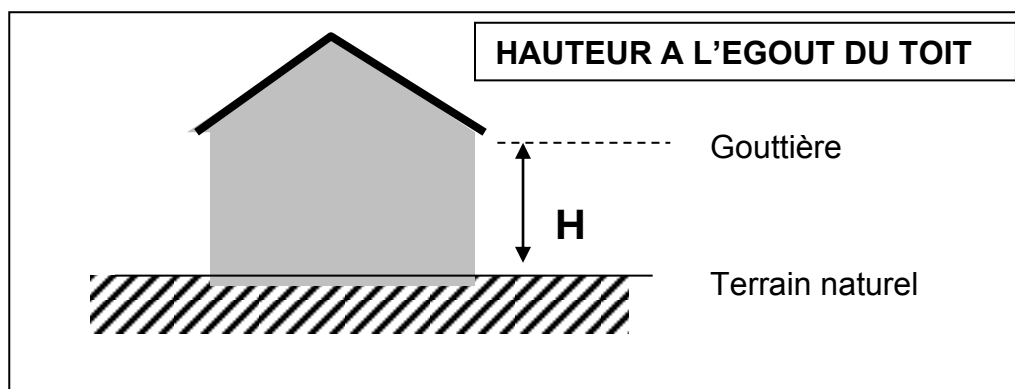
EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à :

- la réhabilitation des volumes existants ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit (hors exhaussements et affouillements autorisés à l'article UA 2 du présent règlement).
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise **pour les constructions principales et les extensions** est de **7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage**.



EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- la réhabilitation des volumes existants ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- Les bâtiments autorisés devront s'intégrer dans le paysage urbain de Thiverval-Grignon et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.
- Les extensions, les annexes et abris de jardin des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.
- **Dans le périmètre de protection des bâtiments historiques, les constructions et installations nouvelles seront soumises à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.**

Des recommandations relatives à l'aspect extérieur et à l'implantation des constructions sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

Les TOITURES

- Les pentes de toiture de toutes les constructions seront comprises entre 35° et 45°.
- Les appentis accolés seront autorisés. Le faîtage des appentis devront être réalisé sous la gouttière de la construction principale.
- Les toitures des constructions devront être réalisées avec deux pans. Les abris de jardin, les garages et les annexes devront être réalisés à un pan lorsqu'ils sont accolés à un mur et à deux pans dans le cas contraire.
- Les châssis oscillo-basculants et fixes seront autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis les voies publiques.

Les CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restituée à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes. L'ouverture devra être en accord avec le reste de la clôture.

Sur les voies et le domaine public :

Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :

- soit par un mur plein en pierres ou enduits de hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m
- soit par un muret de 0,80 m surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bardage en bois.

Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales.

En limite séparative

Les hauts murs de clôture seront conservés.

Les grillages avec ou sans muret de faible hauteur seront autorisés.

Les MATERIAUX

- Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement tel que l'impact de couleurs trop vives ou inhabituelles.

Les OUVERTURES

- Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations doivent d'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les COULEURS

- Les tons pastels seront préconisés.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitat :
 - Au moins 1 place par logement égal ou supérieur à 40 m² de surface de plancher.
 - Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 80 m² sera exigée dans l'enceinte de l'opération.
- Pour les services et activités :
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 1 place / 40 m² de surface de plancher.

○ Autres :

Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des recommandations sur les essences d'arbres et d'arbustes à favoriser sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

- Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Tout défrichement est interdit.
- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- Les éléments paysagers et végétaux identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour des motifs d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s).
A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abatage d'arbres, sont soumis à autorisation

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone UB

Extrait du rapport de présentation

CARACTERE

DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'extension des centres anciens de Thiverval et de Grignon.

Elle se caractérise par :

- *une densité moins importante qu'en UA,*
- *une implantation discontinue en retrait des voies,*
- *un bâti hétérogène.*

Ce-secteur se compose :

- *de constructions récentes principalement à vocation d'habitat, sans réelle homogénéité architecturale,*
- *de la cité résidentielle de l'AgroParitech caractérisé par une architecture très spécifique.*

DESTINATION

DE LA ZONE

Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes constructions et installations nouvelle à **usage agricole ou forestier**.
- Toutes constructions et installations nouvelle à **usage industrie**.
- Toutes constructions à **usage hôtelier**.
- **Les entrepôts**.
- Les carrières et extractions de matériaux.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*
- *Certains espaces sont protégés au titre des « Espace Boisé Classé ». Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.*
- *Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.*

SONT ADMIS :

sous réserve de l'application des articles R*111-2 du Code de l'urbanisme :

- les constructions à usage d'**habitation** et leurs annexes,
- les constructions à usage de **bureaux** et de **services**,
- les constructions à usage de **commerces**,
- les constructions à usage d'**artisanal**,
- les constructions et installations **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.
- La réalisation et l'aménagement de voies et cheminements publics qui pourront subir un traitement particulier (stabilisé, ...) ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux telles que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces tel que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.
- Les exhaussements et affouillements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général.
- Les constructions et ouvrages liés à la réalisation des équipements d'infrastructures existantes ou lorsqu'ils sont déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.

- Toutes les constructions et installations nouvelles sont autorisées au-delà d'une bande de 5 m de part et d'autres le Ru de Gally.

ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux de piscines doit être soumis à autorisation préalable.

Eaux pluviales

- Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités définies par la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...).
- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures et des eaux réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales, devront être acheminées après régulation à la parcelle et dépollution, vers le réseau public, quand il existe.
- Les eaux pluviales de toitures ne rejoindront pas si possible le système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

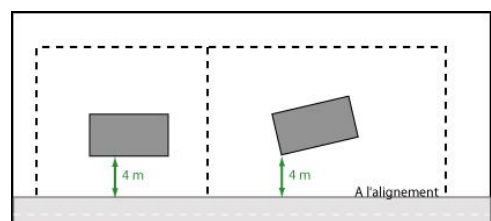
- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toutes nouvelles constructions doivent être implantées **dans le polygone d'implantation défini au document graphique.**
- Les constructions, qui ne sont pas concernées par un polygone d'implantation, doivent être implantées à une distance d'**au moins 4 mètres de l'alignement.**



- **Les extensions devront être réalisées en continuité des constructions existantes.**

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en retrait ou à l'alignement,*
- *dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations, qui pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.*

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées sur :

- **en limite séparative à condition de comporter des façades aveugles,**
- **en retrait :** la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 4 mètres.

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantés en retrait ou sur les limites séparatives.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance minimale entre deux bâtiments soit au moins égale à **4 m.**

EXEMPTIONS :

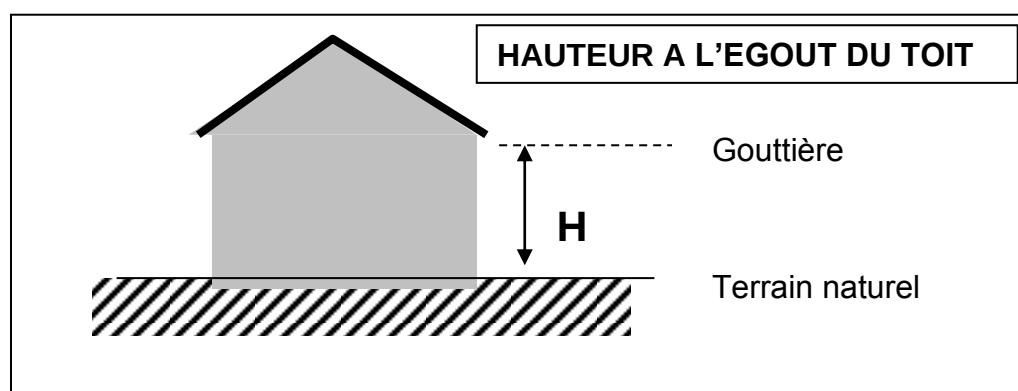
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée est de 0,30.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit (hors exhaussements et affouillements autorisés à l'article UB 2 du présent règlement).
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- Les constructions existantes sont reconnues. Pour toutes nouvelles constructions, la hauteur des constructions ne peut pas dépasser **de 3,50 m à l'égout du toit et de 7 m au faîtage**.



EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- la réhabilitation des volumes existants ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- Les bâtiments autorisés devront s'intégrer dans le paysage urbain de Thiverval-Grignon et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.
- Les extensions, les annexes et abris de jardin des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.
- **Dans le périmètre de protection des bâtiments historiques, les constructions et installations nouvelles seront soumises à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.**

Des recommandations relatives à l'aspect extérieur et à l'implantation des constructions sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

Les TOITURES

- Les pentes de toiture de toutes les constructions seront comprises entre 35° et 45°.
- Les appentis accolés seront autorisés. Le faîtage des appentis devront être réalisé sous la gouttière de la construction principale.
- Les toitures des constructions devront être réalisées avec deux pans. Les abris de jardin, les garages et les annexes devront être réalisés à un pan lorsqu'ils sont accolés à un mur et à deux pans dans le cas contraire.
- Les châssis oscillo-basculants et fixes seront autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis les voies publiques.

Les CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restituée à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes. L'ouverture devra être en accord avec le reste de la clôture.

Sur les voies et le domaine public :

Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :

- soit par un mur plein en pierres ou enduits de hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m
- soit par un muret de 0,80 m surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bardage en bois.

Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales.

En limite séparative

Les hauts murs de clôture seront conservés.

Les grillages avec ou sans muret de faible hauteur seront autorisés.

Les MATERIAUX

- Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement tel que l'impact de couleurs trop vives ou inhabituelles.

Les OUVERTURES

- Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations doivent d'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.
- Sur les constructions de type traditionnel, les volets roulants sont interdits.

Les COULEURS

- Les tons pastels seront préconisés.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

○ Pour les constructions à usage d'habitat :

- Au moins 1 place par logement égal ou supérieur à 40 m² de surface de plancher.
- Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 80 m² sera exigée dans l'enceinte de l'opération.

- Pour les activités :
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 1 place / 40 m² de surface de plancher.
- Autres :
 - Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des recommandations sur les essences d'arbres et d'arbustes à favoriser sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

- Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Tout défrichement est interdit.
- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- Les espaces non construits seront traités en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal et arboré sur une superficie au moins égale à 60 % de celle de l'unité foncière. Cet aménagement paysager végétal sera situé sur de l'espace de pleine terre ou sur de l'espace sur dalle aménagé en jardin ou en aménagement piétonnier et devra rester non-imperméabilisé.
- Les sous-sols devront respecter la stricte emprise au sol des bâtis extérieurs.
- Les surfaces de stationnement pourront être réalisées dans l'emprise des 60%, sous réserve que ces emprises ne soient pas imperméabilisées

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

EXEMPTIONS :

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone UC

Extrait du rapport de présentation

CARACTERE

DE LA ZONE

Cette zone correspond aux formes pavillonnaires moins denses qu'en UA et UB sur le secteur de Thiverval.

Elle se caractérise par :

- *une densité du bâti peu dense,*
- *un bâti implanté en retrait des voies,*
- *un tissu plus aéré : implantations en retrait ou non des limites séparatives.*

DESTINATION

DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir prioritairement de l'habitat sous forme pavillonnaire, mais également les services et activités complémentaires et compatibles avec ceux-ci.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes constructions et installations nouvelle à **usage agricole ou forestier**.
- Toutes constructions et installations nouvelle à **usage industriel**.
- Toutes constructions à **usage hôtelier**.
- **Les entrepôts**.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.
- Les installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*
- *Certains espaces sont protégés au titre des « Espace Boisé Classé ». Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.*
- *Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.*

SONT ADMIS :

sous réserve de l'application des articles R*111-2 et suivants du Code de l'urbanisme :

- Les constructions à usage d'**habitation** et leurs annexes,
- Les constructions à usage de **bureaux** et de **services**,
- Les constructions à usage de **commerces**,
- Les constructions à usage d'**artisanal**,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La réalisation et l'aménagement de voies et cheminements publics qui pourront subir un traitement particulier (stabilisé, ...) ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux telles que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces tel que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.
- Les exhaussements et affouillements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général.
- Les constructions et ouvrages liés à la réalisation des équipements d'infrastructures existantes ou lorsqu'ils sont déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.

- Toutes les constructions et installations nouvelles sont autorisées au-delà d'une bande de 5 m de part et d'autres le Ru de Gally.

ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

- Le rejet des eaux de piscines doit être soumis à autorisation préalable.

Eaux pluviales

- Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités définies par la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...).
- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures et des eaux réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales, devront être acheminées après régulation à la parcelle et dépollution, vers le réseau public, quand il existe.
- Les eaux pluviales de toitures ne rejoindront pas si possible le système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

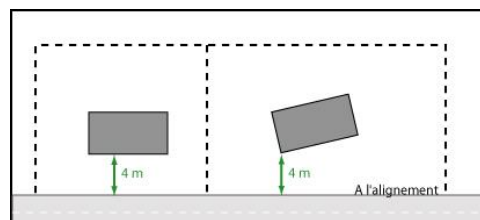
- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées **dans le polygone d'implantation défini au document graphique.**



- Les constructions hors du polygone d'implantation doivent être implantées à une distance d'**au moins 4 mètres de l'alignement**.
- **Les extensions devront être réalisées en continuité des constructions existantes.**

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en retrait ou à l'alignement,
- dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations, qui pourront être autorisées dans le prolongement des façades, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

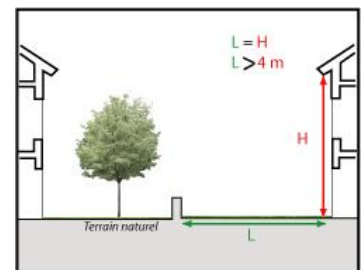
ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

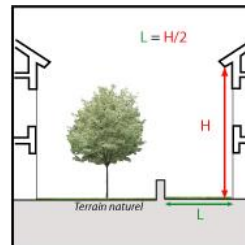
- sur **une ou plusieurs limites séparatives** à condition de comporter des façades aveugles.

- en retrait :

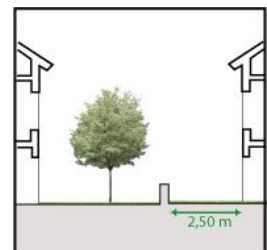
- Si la façade comporte des vues directes : la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 4 mètres ;



- Sinon, cette distance est ramenée à 2,50 m minimum ou égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit.



OU



EXEMPTIONS :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en retrait ou sur les limites séparatives.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance minimale entre deux bâtiments soit au moins égale à **4 m**.

EXEMPTIONS :

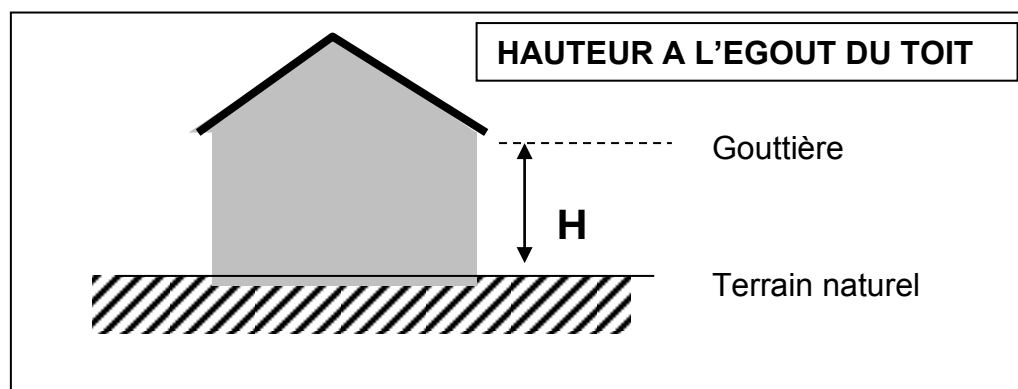
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée est de 0,10.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit (hors exhaussements et affouillements autorisés à l'article UC 2 du présent règlement).
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise pour les constructions principales et les extensions est **3,50 m à l'égout du toit et de 7 m au faîtage**.



EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- la réhabilitation des volumes existants ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- Les bâtiments autorisés devront s'intégrer dans le paysage urbain de Thiverval-Grignon et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.
- Les extensions, les annexes et abris de jardin des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.
- **Dans le périmètre de protection des bâtiments historiques, les constructions et installations nouvelles seront soumises à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.**

Des recommandations relatives à l'aspect extérieur et à l'implantation des constructions sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

Les TOITURES

- Les pentes de toiture de toutes les constructions seront comprises entre 35° et 45°.
- Les appentis accolés seront autorisés. Le faîtage des appentis devront être réalisé sous la gouttière de la construction principale.
- Les toitures des constructions devront être réalisées avec deux pans. Les abris de jardin, les garages et les annexes devront être réalisés à un pan lorsqu'ils sont accolés à un mur et à deux pans dans le cas contraire.

- Les châssis oscillo-basculants et fixes seront autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis les voies publiques. Tout

Les CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restituée à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes. L'ouverture devra être en accord avec le reste de la clôture.

Sur les voies et le domaine public :

Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :

- soit par un mur plein en pierres ou enduits de hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m
- soit par un muret de 0,80 m surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bardage en bois.

Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales.

En limite séparative

Les hauts murs de clôture seront conservés.

Les grillages avec ou sans muret de faible hauteur seront autorisés.

Les MATERIAUX

- Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement tel que l'impact de couleurs trop vives ou inhabituelles.

Les OUVERTURES

- Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations doivent d'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.
- Sur les constructions anciennes, les volets roulants sont interdits.

Les COULEURS

- Les tons pastels seront préconisés.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur. Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitat :
 - Au moins 1 place par logement égal ou supérieur à 40 m² de surface de plancher.
 - Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 80 m² sera exigée dans l'enceinte de l'opération.
- Pour les activités :
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 1 place / 40 m² de surface de plancher.
- Autres :
 - Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des recommandations sur les essences d'arbres et d'arbustes à favoriser sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

- Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Tout défrichement est interdit.
- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- Les espaces non construits seront traités en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal et arboré sur une superficie au moins égale à 60 % de celle de l'unité foncière. Cet aménagement paysager végétal sera situé sur de l'espace de pleine terre ou sur de l'espace sur dalle aménagé en jardin ou en aménagement piétonnier et devra rester non-imperméabilisé.
- Les sous-sols devront respecter la stricte emprise au sol des bâtis extérieurs.
- Les surfaces de stationnement pourront être réalisées dans l'emprise des 60%, sous réserve que ces emprises ne soient pas imperméabilisées

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

EXEMPTIONS :

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zones UE et UEa

Extrait du rapport de présentation

CARACTERE

DE LA ZONE

La mixité des fonctions urbaines est affirmée sur ces zones.

Elles se caractérisent par :

- *une implantation discontinue,*
- *un tissu aéré,*
- *une morphologie bâtie mixte.*

DESTINATION

DE LA ZONE

La zone UE est destinée à recevoir des équipements publics, des activités artisanales, des bureaux et des services.

La zone UEa, créée par modification du PLU n°1, vise l'aménagement du secteur de Folleville par des constructions et opérations mixtes pour :

- *conforter, organiser et développer les activités*
- *réaliser des logements diversifiés en réponse aux enjeux exprimés dans le rapport de présentation de la révision simplifiée et de la modification n°1.*

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes constructions et installations nouvelle à **usage agricole ou forestier**.
- Toutes constructions et installations nouvelle à **usage industriel**.
- Toutes constructions à **usage hôtelier**.
- **Les entrepôts**.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.
- **Toutes constructions nouvelles dans la zone non aedificandi.**

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*
- *Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.*

SONT ADMIS :

sous réserve de l'application des articles R*111-2 et suivants du Code de l'urbanisme :

- Les constructions à **usage d'habitation**.
- Les constructions à **usage de bureaux, de services et de commerces, d'artisanat**.
- Les constructions et installations **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.
- La réalisation et l'aménagement de voies et cheminements publics qui pourront subir un traitement particulier (stabilisé, ...) ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tels que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces telles que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.
- Les exhaussements et affouillements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général.
- Les constructions et ouvrages liés à la réalisation des équipements d'infrastructures existantes ou lorsqu'ils sont déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.

ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement quand il existe et déterminé en fonction de la nature des sols.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités définies par la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...).
- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures et des eaux réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales, devront être acheminées après régulation à la parcelle et dépollution, vers le réseau public, quand il existe.
- Les eaux pluviales de toitures ne rejoindront pas si possible le système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

AUTRES RESEAUX (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Les constructions autorisées seront implantées en retrait :

- en bordure des chemins départementaux : à au moins 10 m de l'alignement,
- en bordure des autres voies :
 - soit à l'alignement,
 - soit en retrait d'au moins 4 m.

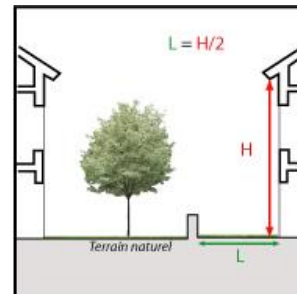
EXEMPTIONS :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en retrait ou à l'alignement.

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

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait de telle manière que la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit.



EXEMPTIONS :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en retrait ou sur les limites séparatives.

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

NON REGLEMENTE.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale autorisée est :

- dans la zone UE : non réglementé
- dans la zone UEa : 50% de la superficie du terrain

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit (hors exhaussements et affouillements autorisés à l'article UE 2 du présent règlement).

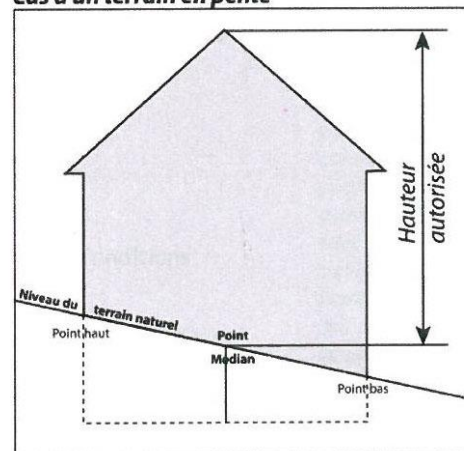
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

- La hauteur des constructions ne pourra excéder **12 mètres au faîtage**.

EXEMPTIONS :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas d'un terrain en pente



ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les bâtiments autorisés devront s'intégrer dans le paysage urbain de THIVERVAL-GRIGNON et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.
- Les extensions, les annexes et abris de jardin des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.
- **Dans le périmètre de protection des bâtiments historiques, les constructions et installations nouvelles seront soumises à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.**

Des recommandations relatives à l'aspect extérieur et à l'implantation des constructions sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

Les CLOTURES

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les TOITURES

Dans la zone UEa, les pentes des toitures devront être comprises entre 35 et 45 °.

Toutefois, des pentes plus faibles (pour aménager des terrassons ou toitures cintrées par exemple) et les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visible depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

EXEMPTIONS :

- *Les annexes, les garages, les vérandas et les abris de jardin au sens du présent règlement ;*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

ARTICLE UE 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitat :
 - Au moins 1 place par logement égal ou supérieur à 40 m² de surface de plancher.
 - Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 80 m² sera exigée dans l'enceinte de l'opération.
- Pour les activités :
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 1 place / 40 m² de surface de plancher.
- Autres :

- Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des recommandations sur les essences d'arbres et d'arbustes à favoriser sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus.

Cependant, le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Dans les zones non aedificandi identifiées au document graphique au titre du L123-1-5 7°, les espaces non construits devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, planté avec au moins 50 % d'essences à feuillage persistant ou engazonné, afin d'atténuer l'impact visuel des constructions dans le paysage agricole. Ces espaces verts devront être entretenus.

Le traitement des franges urbaines

Pour les projets situés sur les terrains en limite des zones naturelles ou agricoles, l'aménagement d'éléments paysagers et la plantation d'essences locales est obligatoire.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux de communication électroniques quand ils existent.

Zone UD

Extrait du rapport de présentation

Cette zone correspond au secteur de l'AgroParis Tech.

CARACTERE

DE LA ZONE

Elle se caractérise par :

- *un bâti ancien d'une superficie importante,*
- *une implantation discontinue,*
- *un tissu aéré,*
- *une morphologie et une typologie bâties mixtes.*

DESTINATION

DE LA ZONE

La zone UD est destinée à recevoir des constructions en lien avec les activités de l'AgroParis Tech (recherche et l'enseignement) ainsi que les activités qui s'y rattachent.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes constructions et installations nouvelle à **usage industriel**.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*

SONT ADMIS :

sous réserve de l'application des articles R*111-2 et suivants du Code de l'urbanisme :

- Les constructions à usage d'**habitation** et leurs annexes,
- Toutes constructions et installations nouvelle à **usage agricole ou forestière**,
- Les constructions à usage de **bureaux** et de **services**,
- Les constructions à usage de **commerces**,
- Les constructions à usage d'**artisanal**,
- Toutes constructions à **usage hôtelier**,
- **Les entrepôts**.
- La réalisation et l'aménagement de voies et cheminements publics qui pourront subir un traitement particulier (stabilisé, ...) ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tels que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces telles que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.
- Les exhaussements et affouillements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général.
- Les constructions et ouvrages liés à la réalisation des équipements d'infrastructures existantes ou lorsqu'ils sont déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.

ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux de piscines doit être soumis à autorisation préalable.

Eaux pluviales

- Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités définies par la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...).
- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures et des eaux réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales, devront être acheminées après régulation à la parcelle et dépollution, vers le réseau public, quand il existe.
- Les eaux pluviales de toitures ne rejoindront pas si possible le système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

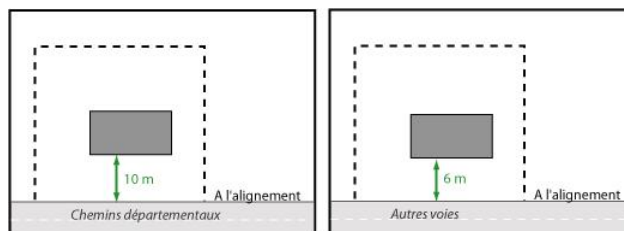
ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait à :

- au moins 10 m de l'alignement en bordure des chemins départementaux,
- au moins 6 m de l'alignement en bordure des autres voies.



EXEMPTIONS :

Lorsqu'un élément paysager recensé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est identifié sur le terrain ou à proximité, l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminée pour préserver et répondre à sa mise en valeur.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait.

EXEMPTIONS :

Lorsqu'un élément paysager recensé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est identifié sur le terrain ou à proximité, l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminée pour préserver et répondre à sa mise en valeur.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NON REGLEMENTE

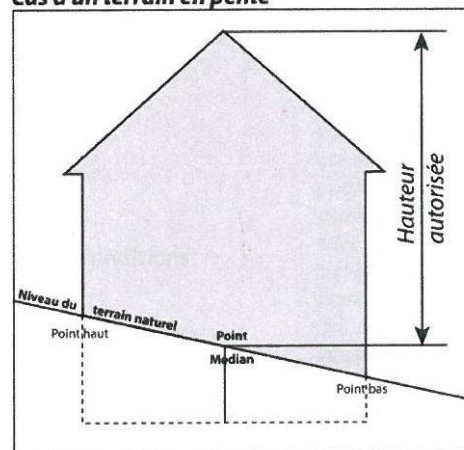
ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTE

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit (hors exhaussements et affouillements autorisés à l'article UD2 du présent règlement).
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- Le nombre de niveau admis pour les constructions principales et les extensions est **de 10 m au faîte**.

Cas d'un terrain en pente



EXEMPTIONS :

- Pour les constructions existantes, la réhabilitation des volumes existants est autorisée.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- Les bâtiments autorisés devront s'intégrer dans le paysage urbain de THIVERVAL-GRIGNON et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.
- Les extensions, les annexes et abris de jardin des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.
- **Dans le périmètre de protection des bâtiments historiques, les constructions et installations nouvelles seront soumises à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.**

Des recommandations relatives à l'aspect extérieur et à l'implantation des constructions sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visible depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

ARTICLE UD 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitat :
 - Au moins 1 place par logement égal ou supérieur à 40 m² de surface de plancher.
 - Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 80 m² sera exigée dans l'enceinte de l'opération.
- Autres :
 - Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE UD 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des recommandations sur les essences d'arbres et d'arbustes à favoriser sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

Commune de THIVERVAL-GRIGNON

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

- Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Tout défrichement est interdit.
- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- Les espaces non construits et les aires de stationnements seront traités en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige tous les 50 m² de plancher hors œuvre.
- Les éléments paysagers et végétaux identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour des motifs d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s).
A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abatage d'arbres, sont soumis à autorisation

ARTICLE UD14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UD 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone UF

Extrait du rapport de présentation

CARACTERE

DE LA ZONE

La zone UF correspond à une zone d'équipements sportifs. Elle autorise la construction de nouveaux bâtiments d'habitations notamment un hôtel.

DESTINATION

DE LA ZONE

La zone UF est destinée à recevoir des habitations, des activités liées au sport et à l'hôtellerie.

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article N 2 et notamment :

- Les activités **industrielles et artisanales**,
- Les constructions à **vocation agricole et forestier**,
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable,
- **Les entrepôts logistiques**.

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL :

- *Certains espaces sont protégés au titre des « Espace Boisé Classé ». Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.*
- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir.*

SONT ADMIS :

sous réserve de l'application des articles R*111-2 et suivants du Code de l'urbanisme :

- Les constructions à **usage d'habitation**.
- Les constructions à **usage de bureaux, de services et de commerces**.
- Les constructions à **usage hôtelier**.
- Les constructions et installations **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.
- La réalisation et l'aménagement de voies et cheminements publics qui pourront subir un traitement particulier (stabilisé, ...) ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tels que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces telles que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.
- Les exhaussements et affouillements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général ainsi que les constructions et installations autorisées dans la zone. Les aménagements réalisés avec des déchets inertes doit être réalisés de façon à ce que les massifs de déchets ne soient pas atteints par une remontée des eaux de la nappe. Dans ce cas, la hauteur minimale de la zone non saturée située entre les déchets et la nappes phréatiques éventuellement présente doit être d'un mètre. Cette hauteur est déterminée en tenant compte des plus hautes eaux connues (NPHE).
- Les constructions et ouvrages liés à la réalisation des équipements d'infrastructures existantes ou lorsqu'ils sont déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.
- Toutes les constructions et installations nouvelles sont autorisées au-delà d'une bande de 5 m de part et d'autres le Ru du Maldroit.

ARTICLE UF 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UF 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement quand il existe et déterminé en fonction de la nature des sols.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités définies par la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...).

Commune de THIVERVAL-GRIGNON

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures et des eaux réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales, devront être acheminées après régulation à la parcelle et dépollution, vers le réseau public, quand il existe.
- Les eaux pluviales de toitures ne rejoindront pas si possible le système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

AUTRES RESEAUX (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

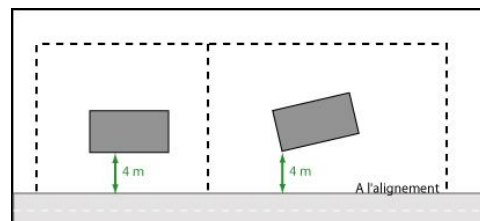
ARTICLE UF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions agricoles ou forestières autorisées seront implantées en retrait :

- **d'au moins 10 m de l'alignement en bordure des chemins départementaux**
- **d'au moins 6 m de l'alignement en bordure des autres voies.**



ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- **à l'alignement**
- **en retrait d'au moins 2 m des limites séparatives.**

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NON REGLEMENTE

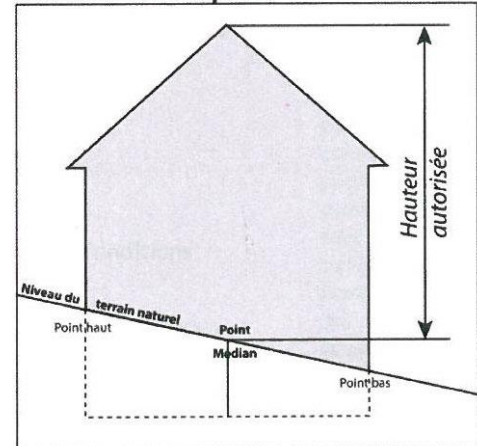
ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas excéder **25 % de l'unité foncière**.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit (hors exhaussements et affouillements autorisés à l'article Ne 2 du présent règlement).
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne pourra excéder :
 - **12 mètres mesurée au faîtage pour les constructions à vocation hôtelière** par rapport au niveau du sol
 - **et 9 mètres au faîtage pour toutes les autres constructions et installations autorisées.**

Cas d'un terrain en pente



ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

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

L'implantation de bâtiments doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel.

Des recommandations relatives à l'aspect extérieur et à l'implantation des constructions sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

Aspect architectural

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.

Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastels et les teintes naturelles devront être recherchés.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visible depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

ARTICLE UF 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur. Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitat :
 - Au moins 1 place par logement égal ou supérieur à 40 m² de surface de plancher.
- Pour les activités :
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 1 place / 40 m² de surface de plancher.
- Autres :
 - Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE UF 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des recommandations sur les essences d'arbres et d'arbustes à favoriser sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

Les espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.



Ce 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 à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus.

Cependant, le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UF 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

Commune de THIVERVAL-GRIGNON

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UF 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone UG

Extrait du rapport de présentation

**CARACTERE
DE LA ZONE**

La zone UG correspond aux secteurs caractérisés par sa mixité d'occupation des sols au Nord-Ouest du territoire communal.

**DESTINATION
DE LA ZONE**

La zone UG est destinée à recevoir des constructions à vocation d'habitation, d'activité, d'artisanat et des équipements publics.

ARTICLE UG 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article N 2 et notamment :

- les activités **industrielles et artisanales**
- les activités liées à **l'exploitation agricole ou forestière**.
- **les entrepôts**.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UG 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS :

sous réserve de l'application des articles R*111-2 et suivants du Code de l'urbanisme :

- Les constructions à **usage d'habitation**.
- Les constructions à **usage de bureaux, de services et de commerces**.
- Les constructions à **usage hôtelier**.
- Les constructions et installations **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.
- La réalisation et l'aménagement de voies et cheminements publics qui pourront subir un traitement particulier (stabilisé, ...) ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tels que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces telles que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.
- Les exhaussements et affouillements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général.
- Les constructions et ouvrages liés à la réalisation des équipements d'infrastructures existantes ou lorsqu'ils sont déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.
- Toutes les constructions et installations nouvelles sont autorisées au-delà d'une bande de 5 m de part et d'autres le Ru de Gally.

ARTICLE UG 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

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

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UG 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement quand il existe et déterminé en fonction de la nature des sols.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités définies par la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...).
- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures et des eaux réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales, devront être acheminées après régulation à la parcelle et dépollution, vers le réseau public, quand il existe.
- Les eaux pluviales de toitures ne rejoindront pas si possible le système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif.

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

AUTRES RESEAUX (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

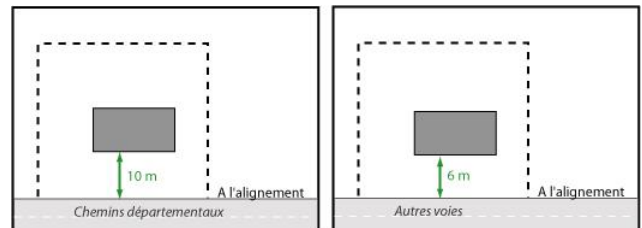
ARTICLE UG 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UG 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions agricoles ou forestières autorisées seront implantées en retrait :

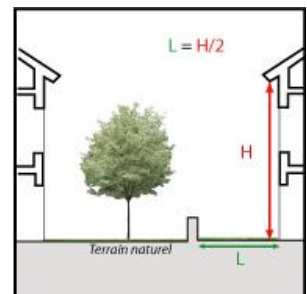
- d'au moins 10 m de l'alignement en bordure des chemins ruraux
- d'au moins 6 m de l'alignement en bordure des autres voies.



Les extensions sont autorisées en continuité de la construction principale.

ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées de telle manière que la **largeur** de la marge d'isolement sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit.



ARTICLE UG 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NON REGLEMENTE.

ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas excéder **10 % de la parcelle cadastrale**.

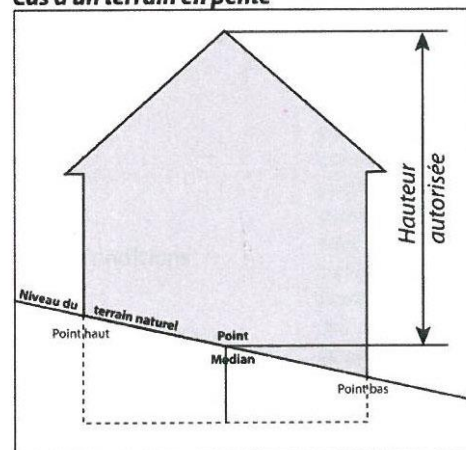
ARTICLE UG 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit (hors exhaussements et affouillements autorisés à l'article Ns 2 du présent règlement).
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne pourra excéder **4 mètres à l'égout et 7,50 mètres au faitage pour les constructions et installations autorisées**.

EXEMPTIONS :

- Dans le cas d'aménagements ou d'extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles, les hauteurs seront limitées à celle de la construction existante.

Cas d'un terrain en pente



ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les bâtiments autorisés devront s'intégrer dans le paysage urbain de THIVERVAL-GRIGNON et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.
- Les extensions, les annexes et abris de jardin des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.

Des recommandations relatives à l'aspect extérieur et à l'implantation des constructions sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

Les CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou reconstitués à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visible depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

EXEMPTIONS :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitat :
 - Au moins 1 place par logement égal ou supérieur à 40 m² de surface de plancher.
- Pour les activités :
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 1 place / 40 m² de surface de plancher.
- Autres :
 - Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE UG 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des recommandations sur les essences d'arbres et d'arbustes à favoriser sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus.

Cependant, le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UG 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UG 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone UJ

Extrait du rapport de présentation

**CARACTERE
DE LA ZONE**

Cette zone correspond à la zone d'industrielle de Thiverval-Grignon, la Z.I du Pont Cailloux.

**DESTINATION
DE LA ZONE**

Elle est destinée à recevoir des constructions à vocation industrielle et des constructions d'activité.

ARTICLE UJ 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- toutes constructions et installations nouvelle à **usage agricole ou forestier**.
- toutes constructions à **usage hôtelier**.
- les constructions à usage **artisanal**.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UJ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- *Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.*

SONT ADMIS :

sous réserve de l'application des articles R*111-2 et suivants du Code de l'urbanisme :

- Les constructions à usage d'**habitation** si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés,
- Les constructions à usage de **bureaux** et de **services**,
- Les constructions à vocation **industrielle**,
- Les constructions à usage de **commerces**,
- Les constructions et installations **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**,
- **Les entrepôts**.
- La réalisation et l'aménagement de voies et cheminements publics qui pourront subir un traitement particulier (stabilisé, ...) ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tels que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces telles que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant
- Les exhaussements et affouillements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général.
- Les constructions et ouvrages liés à la réalisation des équipements d'infrastructures existantes ou lorsqu'ils sont déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.
- Toutes constructions et installations nouvelles sont autorisées au-delà d'une bande de 5 m de part et d'autre le Ru du Maldroit.

ARTICLE UJ 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UJ 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités définies par la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...).
- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures et des eaux réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales devront être acheminées après régulation à la parcelle et dépollution, vers le réseau public, quand il existe.
- Les eaux pluviales de toitures ne rejoindront pas si possible le système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

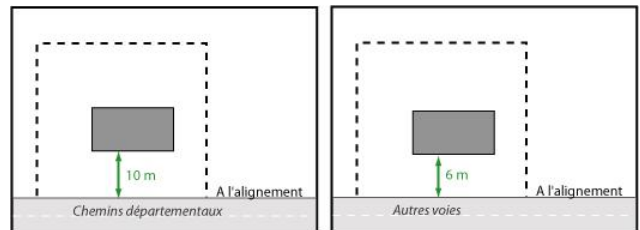
ARTICLE UJ 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UJ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait à :

- au moins 10 m de l'alignement en bordure des chemins départementaux,
- au moins 6 m de l'alignement en bordure des autres voies.

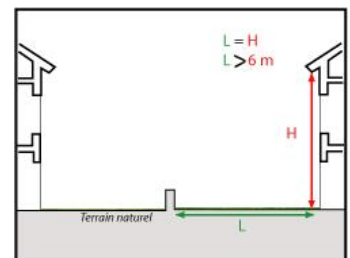


EXEMPTIONS :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UJ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées doivent être édifiées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.



EXEMPTIONS :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UJ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NON REGLEMENTE

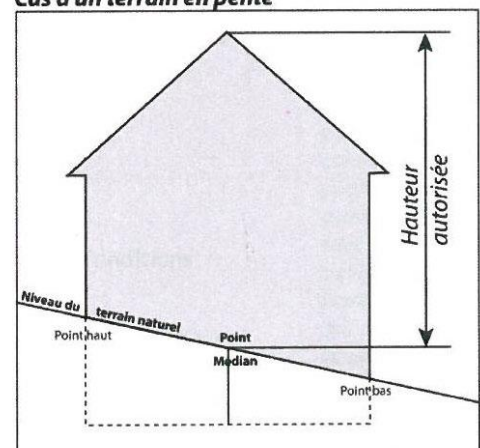
ARTICLE UJ 9 : EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTE

ARTICLE UJ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit (hors exhaussements et affouillements autorisés à l'article UJ 2 du présent règlement).
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise pour toutes constructions (hors celles énoncées à l'alinéa suivant) est de **12 m au faîtage**

Cas d'un terrain en pente



EXEMPTIONS :

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement des stations d'épuration et usine de traitement des déchets.*

ARTICLE UJ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou accordée sous réserve de la prise en compte de prescriptions particulières, si la construction ou l'installation nouvelle est de nature, par son architecture, ou son aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

Des recommandations relatives à l'aspect extérieur et à l'implantation des constructions sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

Les constructions ou installations nouvelles devront présenter un volume simple, des matériaux sobres ainsi qu'un rythme régulier. Toutefois, des ruptures visuelles telles que des modénatures peuvent être autorisées.

Les constructions seront donc étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans cette zone.

Les différentes faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène, visibles depuis les différentes voies de circulations tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres plantés.

Les différents murs de bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.

Afin de garantir une bonne intégration dans l'environnement existant, les couleurs des matériaux devront être neutres ou sombres ou plutôt teintées foncées.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visible depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

ARTICLE UJ 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitat :
 - Au moins 1 place par logement égal ou supérieur à 40 m² de surface de plancher.
- Autres :
 - Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE UJ 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des recommandations sur les essences d'arbres et d'arbustes à favoriser sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- Les aires de stationnements seront traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige tous les 50 m² de terrain.
- Les espaces non construits et non destinés aux aires de stationnement, de déchargement ou d'accès seront traités en espaces verts, y compris les surfaces réservées à des extensions de bâtiment ou de voiries.
- Les limites de la zone, en contact avec les espaces agricoles devront également recevoir des plantations de hautes tiges ou haies structurantes afin d'atténuer l'impact visuel des constructions depuis les coteaux.

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux emprises du domaine public ferroviaire.

ARTICLE UJ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UJ 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UJ 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone UZ

Extrait du rapport de présentation

CARACTERE

Cette zone correspond à l'aérodrome de Beynes-Thiverval.

DE LA ZONE

DESTINATION

Cette zone UZ permet la réalisation de constructions d'usages mixtes : bureaux, services, commerces, entrepôts.

DE LA ZONE

ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- toutes constructions et installations nouvelles à **usage agricole ou forestier**.
- toutes nouvelles constructions à **usage de commerces**.
- toutes constructions à **usage hôtelier**.
- les constructions à usage **artisanal**.
- les constructions à usage **industriel**.
- Les terrains de camping et de caravanning, le stationnement isolé et groupe de caravanes soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UZ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- *Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.*

SONT ADMIS :

sous réserve de l'application des articles R*111-2 et suivants du Code de l'urbanisme :

- les constructions à usage d'**habitation** si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés,
- les constructions à usage de **bureaux** et de **services**,
- les constructions et installations **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**,
- **les entrepôts**.
- **Les extensions des constructions existantes, à vocation d'habitat et de commerces, à la date d'approbation du présent document sont autorisées.**
- La réalisation et l'aménagement de voies et cheminements publics qui pourront subir un traitement particulier (stabilisé, ...) ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tels que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces telles que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.
- Les exhaussements et affouillements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général.
- Les constructions et ouvrages liés à la réalisation des équipements d'infrastructures existantes ou lorsqu'ils sont déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.

ARTICLE UZ 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UZ 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités définies par la

Commission Locale de l'Eau de la Mauldre. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...).

- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures et des eaux réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés, tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales, devront être acheminées après régulation à la parcelle et dépollution, vers le réseau public, quand il existe.
- Les eaux pluviales de toitures ne rejoindront pas si possible le système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

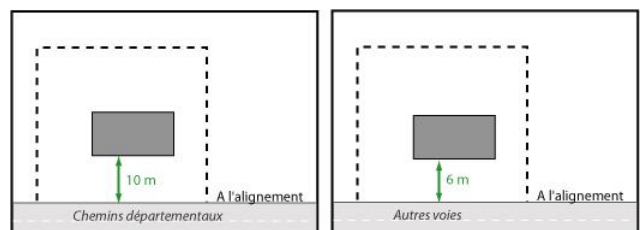
ARTICLE UZ 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UZ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

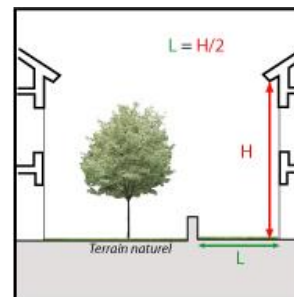
Les constructions doivent être implantées en retrait à :

- au moins 10 m de l'alignement en bordure des chemins départementaux,
- au moins 6 m de l'alignement en bordure des autres voies



ARTICLE UZ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées de telle manière que la **largeur de la marge d'isolement** sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit.



ARTICLE UZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NON REGLEMENTE

ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL

Les constructions à **usage d'habitation** ne pourront excéder **300 m² d'emprise aux sols**.

Les constructions existantes à **usage de commerce** et leur extension autorisée ne pourront excéder **250 m² d'emprise aux sols**.

L'emprise au sol **des entrepôts n'est pas réglementée**.

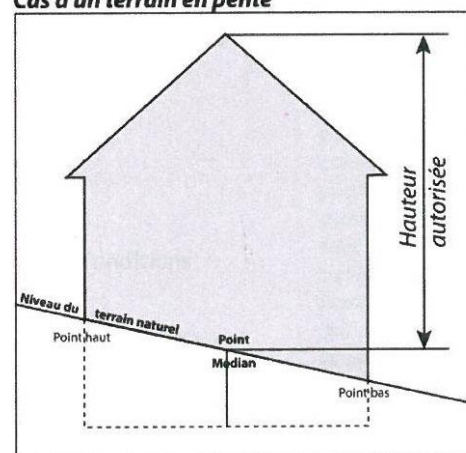
ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit (hors exhaussements et affouillements autorisés à l'article UZ 2 du présent règlement).
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise **pour les constructions principales et les extensions** est de **9 m au faîtage**.

EXEMPTIONS :

- Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité.

Cas d'un terrain en pente



ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- Les bâtiments autorisés devront s'intégrer dans le paysage urbain de THIVERVAL-GRIGNON et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.
- Les extensions, les annexes et abris de jardin des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg.

Des recommandations relatives à l'aspect extérieur et à l'implantation des constructions sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

Les CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visible depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

ARTICLE UZ 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitat :
 - Au moins 1 place par logement égal ou supérieur à 40 m² de surface de plancher.
- Pour les activités :
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 1 place / 40 m² de surface de plancher.
- Autres :
 - Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE UZ 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des recommandations sur les essences d'arbres et d'arbustes à favoriser sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes de sujets nouveaux dans la mesure où elles n'engagent pas la sécurité aérienne.

ARTICLE UZ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE UZ 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UZ 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser « AU » englobent les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies et réseaux publics existant à la périphérie immédiate ont une capacité insuffisante pour desservir les futures occupations du sol.

Zone AU

Extrait du rapport de présentation

CARACTERE

DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbanisation future dont la réalisation est prévue à court ou moyen terme à vocation d'habitation.

Son urbanisation est subordonnée à la réalisation d'une procédure de modification.

DESTINATION

DE LA ZONE

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS

Toute construction nouvelle susceptible de compromettre l'aménagement futur de la zone et non mentionnée à l'article AU 2 sur le secteur concerné.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*
- *Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.*
- *Toutes opérations d'aménagements doit prendre en compte les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.*

SONT AUTORISEES :

- Les installations et ouvrages s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services collectifs et réseaux.
- Les exhaussements et affouillements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général.
- Les constructions et ouvrages liés à la réalisation des équipements d'infrastructures existantes ou lorsqu'ils sont déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.

L'OUVERTURE A L'URBANISATION EST SUBORDONNEE A UNE PROCEDURE ADAPTEE (MODIFICATION OU A UNE REVISION) DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

ARTICLE AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de **10 m de l'alignement des chemins départementaux et 6 m des autres voies.**

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

Les constructions seront **implantées en retrait ou à l'alignement.**

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

Sans objet.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Sans objet.

ARTICLE AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

Zone AUJ

Extrait du rapport de présentation

CARACTERE

DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbanisation future dont la réalisation est prévue à court ou moyen terme.

DESTINATION

DE LA ZONE

La zone AUJ est destinée à la réalisation des extensions de la zone d'activités.

ARTICLE AUJ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS:

- toutes constructions et installations nouvelles à **usage agricole ou forestier**.
- toutes constructions à **usage de commerces**.
- toutes constructions à **usage hôtelier**.
- les constructions à usage **artisanal**.
- **les constructions à usage commercial**.
- les terrains de camping et de caravanning, le stationnement isolé et groupe de caravanes soumis à autorisation préalable.

ARTICLE AUJ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- *Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.*

SONT ADMIS :

sous réserve de l'application des articles R*111-2 et suivants du Code de l'urbanisme :

LES CONSTRUCTIONS SOUS RESERVE :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,
- de ne pas augmenter de manière significative les besoins en infrastructures et réseaux.

ET COMPATIBLE AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PREVUES AU PRESENT PLAN :

- Les constructions à usage d'**habitation** si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés,
- Les constructions à usage de **bureaux** et de **services**,
- Les constructions **industrielles**,
- Les constructions et installations **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**,
- **Les entrepôts**.
- Les exhaussements et affouillements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général.
- Les constructions et ouvrages liés à la réalisation des équipements d'infrastructures existantes ou lorsqu'ils sont déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.
- Toutes constructions et installations nouvelles sont autorisées au-delà d'une bande de 5 m de part et d'autres le Ru du Maldroit.

ARTICLE AUJ 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES :

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...).
- L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.
- Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

DESSERTE ET VOIRIE :

- Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent notamment les poids lourds.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE AUJ 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux de piscines doit être soumis à autorisation préalable.

Eaux pluviales

- Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités définies par la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...).
- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures et des eaux réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales, devront être acheminées après régulation à la parcelle et dépollution, vers le réseau public, quand il existe.
- Les eaux pluviales de toitures ne rejoindront pas si possible le système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation industrielle non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE AUJ 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

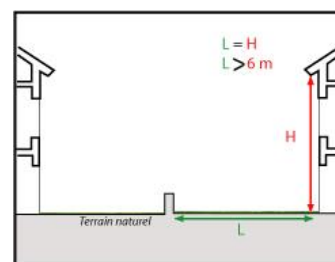
Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE AUJ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait à au moins 6 m.

ARTICLE AUJ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées doivent être édifiées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.



ARTICLE AUJ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NON REGLEMENTE

ARTICLE AUJ 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée est de 0,70.

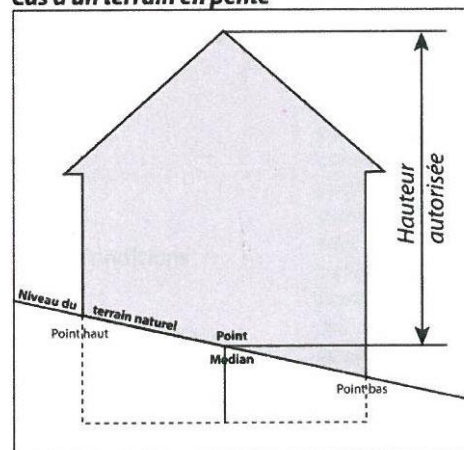
ARTICLE AUJ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit (hors exhaussements et affouillements autorisés à l'article AUJ 2 du présent règlement).
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise pour toutes constructions est de 12 m au faîtiage.

EXEMPTIONS :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement des stations d'épuration et usine de traitement des déchets.

Cas d'un terrain en pente



ARTICLE AUJ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou accordée sous réserve de la prise en compte de prescriptions particulières, si la constructions ou l'installation nouvelle est de nature, par son architecture, ou son aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

Des recommandations relatives à l'aspect extérieur et à l'implantation des constructions sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

Les constructions ou installations nouvelles devront présenter un volume simple, des matériaux sobres ainsi qu'un rythme régulier. Toutefois, des ruptures visuelles telles que des modénatures peuvent être autorisées.

Les constructions seront donc étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans cette zone.

Les différentes faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène, visibles depuis les différentes voies de circulations tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres plantés.

Les différents murs de bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.

Afin de garantir une bonne intégration dans l'environnement existant, les couleurs des matériaux devront être neutres ou sombres ou plutôt teintées foncées.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visible depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

ARTICLE AUJ 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitat :
- Au moins 1 place par logement égal ou supérieur à 40 m² de surface de plancher.

- Autres :
- Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE AUJ 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des recommandations sur les essences d'arbres et d'arbustes à favoriser sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- Les aires de stationnements seront traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige tous les 50 m² de terrain.
- Les espaces non construits et non destinés aux aires de stationnement, de déchargement ou d'accès seront traités en espaces verts, y compris les surfaces réservées à des extensions de bâtiment ou de voiries.
- Les limites de la zone, en contact avec les espaces agricoles devront également recevoir des plantations de hautes tiges ou haies structurantes afin d'atténuer l'impact visuel des constructions depuis les coteaux.

ARTICLE AUJ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE AUJ 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE AUJ 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N

Extrait du rapport de présentation

CARACTERE

DE LA ZONE

La zone N correspond aux ensembles boisés et paysagers de la commune et non constructible.

DESTINATION

DE LA ZONE

En zone N toutes les constructions neuves sont interdites en dehors de celles liées aux exploitations forestières ou agricoles.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article N 2 et notamment :

- les activités industrielles, commerciales et artisanales, de bureaux, ainsi que les hébergements hôteliers
- les constructions à vocation agricole,
- les activités de services qui ne seraient pas directement liées à l'exploitation forestière,
- les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité forestière ou à la présence de personnel de surveillance,
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable,
- les carrières et extractions de matériaux,
- Les dépôts et stockages de toute nature.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.
- Certains espaces sont protégés au titre des « Espace Boisé Classé ». Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.
- En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières de massifs boisés de plus de 100 ha sera proscrite.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.
- A l'intérieur des secteurs 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 de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les aménagements divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue à l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

SONT ADMIS :

sous réserve de l'application des articles R*111-2 et suivants du Code de l'urbanisme :

- Les installations et constructions liées aux exploitations forestières.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- Les extensions des constructions existantes à vocation d'habitation sont autorisées à hauteur de 30 m² surface de plancher maximum et qu'elles n'aient lieu qu'une fois par période de 10 ans à la date d'approbation du PLU (17 juin 2011),
- La réalisation et l'aménagement de voies et cheminements publics qui pourront subir un traitement particulier (stabilisé, ...) ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tels que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces telles

que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.

- Les exhaussements et affouillements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général.
- Les constructions et ouvrages liés à la réalisation des équipements d'infrastructures existantes ou lorsqu'ils sont déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.
- Toutes les constructions et installations nouvelles sont autorisées au-delà d'une bande de 5 m de part et d'autres le Ru du Maldroit.
- Toutes les constructions et installations nouvelles sont autorisées au-delà d'une bande de 5 m de part et d'autres le Ru de Gally.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES :

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...).
- L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.
- Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

DESSERTE ET VOIRIE :

- Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent notamment les poids lourds.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement quand il existe et déterminé en fonction de la nature des sols.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités définies par la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...).
- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures et des eaux réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales devront être acheminées après régulation à la parcelle et dépollution, vers le réseau public, quand il existe.
- Les eaux pluviales de toitures ne rejoindront pas si possible le système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- A l'intérieur des périmètres de risques de mouvements de terrain, liées à la présence de cavités souterraines, identifié au titre du R111-3 du Code de l'urbanisme : les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injonction ponctuelle dans le sous-sol.

RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

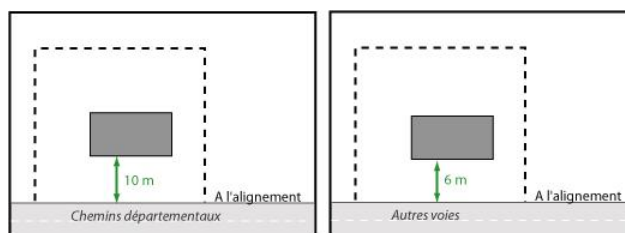
ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Les constructions autorisées seront implantées en retrait :

- d'au moins 10 m de l'alignement en bordure des chemins départementaux
- d'au moins 6 m de l'alignement en bordure des autres voies.



Les extensions des constructions existantes sont autorisées en continuité de la construction principale.

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

Les constructions autorisées seront implantées **en retrait ou à l'alignement des limites séparatives**.

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

NON REGLEMENTE.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON REGLEMENTE.

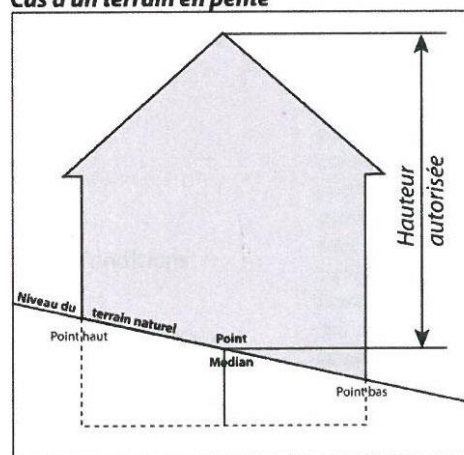
ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder **8 mètres mesurée au faîtage**.

EXEMPTIONS

- Dans le cas d'aménagements ou d'extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles, les hauteurs seront limitées à celle de la construction existante.

Cas d'un terrain en pente



ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

NON REGLEMENTE.

Des recommandations relatives à l'aspect extérieur et à l'implantation des constructions sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

ARTICLE N 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur. Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitat :
 - Au moins 1 place par logement égal ou supérieur à 40 m² de surface de plancher.

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des recommandations sur les essences d'arbres et d'arbustes à favoriser sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

Les espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.



Ce 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 à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus.

Cependant, le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone Ng

Extrait du rapport de présentation

CARACTERE

DE LA ZONE

La zone Ng correspond à une zone dénuée de toutes constructions, et est destinée à la réalisation d'un parcours de golf. Elle autorise uniquement les constructions légères en lien avec les équipements sportifs.

DESTINATION

DE LA ZONE

La zone Ng est destinée à recevoir un parcours de golf.

Zone Ng

ARTICLE Ng 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article N 2 et notamment :

- les constructions à **usage d'habitation**.
- les constructions à **usage de bureaux, de services et de commerces**.
- les constructions à **usage hôtelier**.
- les activités **industrielles et artisanales**,
- les constructions à **vocation agricole et forestière**,
- **les entrepôts**.
- les terrains de camping et de caravanning, le stationnement isolé et groupe de caravanes soumis à autorisation préalable,

ARTICLE Ng 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- *Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.*

SONT ADMIS :

sous réserve de l'application des articles R*111-2 et suivants du Code de l'urbanisme :

- Les installations **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.
- Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables aux équipements et installations autorisées ci-dessus, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- **Les installations, travaux et aménagements nécessaires à l'aménagement d'un golf.**
- Les exhaussements et affouillements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général.
- Les constructions et ouvrages liés à la réalisation des équipements d'infrastructures existantes ou lorsqu'ils sont déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.
- Toutes les constructions et installations nouvelles sont autorisées au-delà d'une bande de 5 m de part et d'autres le Ru du Maldroit.

ARTICLE Ng 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ng 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement quand il existe et déterminé en fonction de la nature des sols.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités définies par la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...).
- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures et des eaux réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés- tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales», devront être acheminées après régulation à la parcelle et dépollution, vers le réseau public, quand il existe.
- Les eaux pluviales de toitures ne rejoindront pas si possible le système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE Ng 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE Ng 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute installation ne pourra être implantée à au moins 10 m de l'alignement en bordure des chemins départementaux

ARTICLE Ng 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les installations seront implantées en retrait d'au moins 2 m.

ARTICLE Ng 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NON REGLEMENTE

ARTICLE Ng 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON REGLEMENTE

ARTICLE Ng 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Ng 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Des installations légères en bois seront autorisées. Elles ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives visuelles les plus intéressantes, offertes depuis les axes routiers limitrophes.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en rapport avec l'environnement.

ARTICLE Ng 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE Ng 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des recommandations sur les essences d'arbres et d'arbustes à favoriser sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus.

Cependant, le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

ARTICLE Ng 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE Ng 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE Ng 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zones A, Ati, A* et A'

Extrait du rapport de présentation

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones A englobent les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Un sous-secteur Ati correspond à l'emprise du projet de valorisation de terrains agricoles et de création d'un bio corridor calcicole avec apport de matériaux inertes (ISDI)

Les zones A sont des secteurs agricoles protégés afin de préserver les panoramas remarquables que proposent ces espaces sur le bourg de Thiverval.*

La zone A' est un secteur spécifique où sont implantées des activités liées à l'agriculture ainsi que des établissements de recherche agronomique.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone A est destinée à promouvoir les pratiques agricoles. Ce zonage doit permettre une pérennisation de l'agriculture dans ces espaces de richesses naturelles.

Seules y seront autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et liées à l'exploitation agricole. Dans le sous-secteur Ati sont autorisés en plus de la réglementation de la zone A les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE/ISDI)

La zone A' permet le développement de la recherche agronomique sur le territoire de Thiverval-Grignon, ainsi que les établissements d'intérêt collectif.

Sur les zones A, toutes les constructions et installations nouvelles sont interdites, y compris celles liées à l'activité agricole.*

Zone A

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article A2 et notamment :

- * **Les activités de services et commerces** qui ne seraient pas directement liées à l'agriculture,
- * **Les activités industrielles et artisanales,**
- * **Les constructions d'habitation** qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance.
- * **Les entrepôts non liés à l'activité agricole.**

- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public, les affouillements et exhaussements du sol et remblaiements d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur inférieure à 2 m, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction autorisée ou à la création de places de stationnement, conformément aux dispositions de l'article R442-2-c) du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics.
- L'exploitation forestière.
- Les carrières et extraction de matériaux.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.

Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

A l'intérieur des secteurs 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 de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

SONT ADMIS :

sous réserve de l'application des articles R*111-2 et suivants du Code de l'urbanisme :

- Sont admis les constructions, **installations et aménagements directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles**. Une exploitation agricole est définie comme une unité fonctionnelle 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.
- **Les constructions nouvelles à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer** ainsi que leurs annexes sont autorisées à hauteur de **250 m²** surface de plancher **au maximum**. Toutefois, celles-ci doivent être implantées à proximité des autres bâtiments de l'exploitation agricole.

- **Les extensions des constructions existantes à vocation d'habitation sont autorisées à hauteur de 30 m² surface de plancher maximum** et qu'elles n'aient lieu qu'une fois par période de 10 ans à la date d'approbation du PLU (17 juin 2011),
- **Tout bâtiment à caractère agricole** doit être contigu ou implanté, au moins en partie, à moins de 30 m du bâtiment principal (habitation, bureaux...) de l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol conformément au R 421-19 et R 421-23 f du Code de l'Urbanisme et s'ils sont liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone.
- La réalisation et l'aménagement des infrastructures routières, ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tels que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces telles que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne compromettent pas le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les exhaussements et affouillements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général.
- Les constructions et ouvrages liés à la réalisation des équipements d'infrastructures existantes ou lorsqu'ils sont déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.
- Toutes constructions et installations nouvelles sont autorisées au-delà d'une bande de 5 m de part et d'autres le Ru du Maldroit.
- Toutes constructions ou installations nouvelles implantées dans les périmètres de protection (immédiate, rapprochée et éloignée) de l'aqueduc de l'Avre, qui fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique par arrêté préfectoral du 11 janvier 1965, devra prendre en compte les prescriptions particulières applicables au sein de ces zones de protection.

Dans le sous-secteur Ati:

En sus de la réglementation de la zone A,

Sont autorisés les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et plus particulièrement les ISDI (Installation de Stockage de Déchets Inertes) liées à la mise en valeur agricole par affouillements et exhaussements du sol et apports de matériaux inertes et création d'un bio-corridor calcicole.

Dans ce cadre sont autorisés les constructions et installations provisoires nécessaires au fonctionnement du site (base vie, local de contrôle) dans la limite cumulée de 120 m² de surface de plancher sur l'ensemble de la zone Ati.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- L'emprise des voies doit être de 8 m minimum
- Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 m de long, cette largeur peut être ramenée à 5 m.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Des adaptations pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie de circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement quand il existe et déterminé en fonction de la nature des sols.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités définies par la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...).
- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures et des eaux réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales devront être acheminées après régulation à la parcelle et dépollution, vers le réseau public, quand il existe.

- Les eaux pluviales de toitures ne rejoindront pas si possible le système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- A l'intérieur des périmètres de risques de mouvements de terrain, liées à la présence de cavités souterraines, identifié au titre du R111-3 du Code de l'urbanisme : les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injonction ponctuelle dans le sous-sol.

EAUX RESIDUELLES AGRICOLES

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

AUTRES RESEAUX (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications)

Tous les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

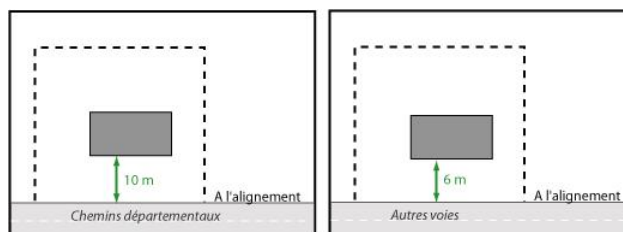
ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Toute construction sera implantée à au moins :

- 10 mètres de l'alignement en bordure des chemins départementaux
- 6 mètres de l'alignement en bordure des autres voies.



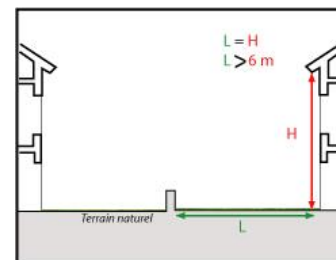
Les extensions des constructions existantes sont autorisées en continuité de la construction principale.

EXEMPTIONS :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en retrait ou à l'alignement.

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

Toute construction sera implantée à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.



EXEMPTIONS :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en retrait ou sur les limites séparatives.

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

NON REGLEMENTE

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions autorisées dans la zone ne pourra excéder 250 m² au sol par unité foncière.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à vocation d'habitation, par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Les autres constructions autorisées à 12 m.

EXEMPTIONS :

- Dans le cas d'aménagements ou d'extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles, les hauteurs seront limitées à celle de la construction existante.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères

L'implantation de bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...) doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel (fond de vallée, bordure de bois ou de haies plutôt qu'au milieu des champs.)

Des recommandations relatives à l'aspect extérieur et à l'implantation des constructions sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

Aspect architectural

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes,
- une unité et une qualité des matériaux utilisés,
- les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit,
- les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les tons pastels et les teintes naturelles devront être recherchés.

Les clôtures

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les clôtures végétales ou piquets bois seront préconisés. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visible depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

ARTICLE A 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitat :

- Au moins 1 place par logement égal ou supérieur à 40 m² de surface de plancher.

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des recommandations sur les essences d'arbres et d'arbustes à favoriser sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

Espaces libres et plantations

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.
- Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux emprises du domaine public ferroviaire.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone A'

ARTICLE A' 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article A'2 et notamment :

- * **Les activités de services** qui ne seraient pas directement liées à l'agriculture.
- * **Les constructions d'habitation** qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance.
- * **L'exploitation forestière.**
- * **Les entrepôts non liés à l'activité agricole.**

- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public, les affouillements et exhaussements du sol et remblaiements d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur inférieure à 2 m, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction autorisée ou à la création de places de stationnement, conformément aux dispositions de l'article R442-2-c du Code de l'Urbanisme.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.
- Les carrières et extraction de matériaux.

ARTICLE A' 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- *Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.*
- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*

SONT ADMIS :

sous réserve de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme :

- Les constructions **à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole existants** ou à créer ainsi que leurs annexes. En outre, ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations, imposées dans le Code Rural.
- **Les activités industrielles, commerciales et artisanales** liées à l'activité agricole.
- **Les activités de services et de bureaux** liées à l'agriculture.
- Les constructions et installations **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**
- **Les entrepôts.**

- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics,
- Les affouillements et exhaussements du sol conformément au R 421-19 et R 421-23 f du Code de l'Urbanisme et s'ils sont liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone.
- La réalisation et l'aménagement des infrastructures routières, ainsi que les dispositifs techniques liés à ces dernières (ouvrages de régulation des eaux tels que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces telles que : pistes cyclables), sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.
- Les exhaussements et affouillements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général.
- Les constructions et ouvrages liés à la réalisation des équipements d'infrastructures existantes ou lorsqu'ils sont déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.

ARTICLE A' 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Ces voies doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toute occupation du sol autorisée.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE A' 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement quand il existe et déterminé en fonction de la nature des sols.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement et doit faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités définies par la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...).
- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures et des eaux réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité techniques, les eaux pluviales ~~autres~~ devront être acheminées après régulation à la parcelle et dépollution, vers le réseau public, quand il existe.
- Les eaux pluviales de toitures ne rejoindront pas si possible le système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

EAUX RESIDUELLES AGRICOLES

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

AUTRES RESEAUX (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Toute construction sera implantée :

- **à l'alignement**
- **ou en retrait de 4 mètres des voies.**

EXEMPTIONS :

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en retrait ou à l'alignement.*

ARTICLE A' 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction sera implantée **au moins à 2 mètres des limites séparatives.**

Toutefois ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999. Les élevages seront implantés de façon à apporter la moindre gêne pour le voisinage notamment au regard des vents dominants.

EXEMPTIONS :

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en retrait ou sur les limites séparatives.*

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

NON REGLEMENTE

ARTICLE A' 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne pourra excéder **35 % de la superficie du terrain.**

ARTICLE A' 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, ne peut excéder **10 mètres au faîtage.**

ARTICLE A' 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou accordée sous réserve de la prise en compte de prescriptions particulières, si la construction ou l'installation nouvelle est de nature, par son architecture, ou son aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

Des recommandations relatives à l'aspect extérieur et à l'implantation des constructions sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

Les constructions ou installations nouvelles devront présenter un volume simple, des matériaux sobres ainsi qu'un rythme régulier. Toutefois, des ruptures visuelles telles que des modénatures peuvent être autorisées.

Les constructions seront donc étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans cette zone.

Les différentes faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène, visibles depuis les différentes voies de circulations tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres plantés.

Les différents murs de bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.

Afin de garantir une bonne intégration dans l'environnement existant, les couleurs des matériaux devront être neutres ou sombres ou plutôt teintées foncées.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visible depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

ARTICLE A' 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitat :
 - Au moins 1 place par logement égal ou supérieur à 40 m² de surface de plancher.
- Autres :
 - Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE A' 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des recommandations sur les essences d'arbres et d'arbustes à favoriser sont reportés en annexe du présent règlement de PLU.

Espaces libres et plantations

Les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Cependant, le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les espaces libres seront traités simplement en larges zones afin, d'éviter des surfaces résiduelles de plantations, d'entretien difficile.

Les espaces non construits et non destinés aux aires de stationnement, de déchargements ou d'accès seront traités en espaces verts, y compris les surfaces réservées à des extensions de bâtiments ou de voirie.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

ARTICLE A' 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE A' 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE A' 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Zone A*

ARTICLE A* 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS toute construction ou installation nouvelle :

- * Toutes constructions à vocation **d'habitat**
- * Toutes constructions à usage **de bureaux, de services, de commerces**.
- * Toutes constructions et installations nouvelle à **usage agricole** ou **forestier**.
- * Toutes constructions et installations nouvelle à **usage industriel** et **artisanal**.
- * Toutes constructions à **usage hôtelier**.
- * **Les entrepôts**.
- * **Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.
- * Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.
- * S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public, les affouillements et exhaussements du sol et remblaiements d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur inférieure à 2 m, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction autorisée ou à la création de places de stationnement, conformément aux dispositions de l'article R442-2-c) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A* 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet

ARTICLE A* 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A* 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAUX RESIDUELLES AGRICOLES

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

AUTRES RESEAUX (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications)

Tous les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE A* 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Toute construction sera implantée à au moins :

- **10 mètres de l'alignement en bordure des chemins départementaux**
- **6 mètres de l'alignement en bordure des autres voies.**

ARTICLE A* 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction sera implantée en retrait ou à l'alignement.

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

Sans Objet

ARTICLE A* 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans Objet

ARTICLE A* 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans Objet

ARTICLE A* 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans Objet

ARTICLE A* 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Sans Objet

ARTICLE A* 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans Objet

Les éléments paysagers et végétaux identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour des motifs d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s).

ARTICLE A* 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ARTICLE A* 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE A* 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

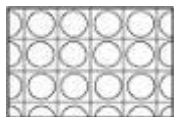
Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

ANNEXES

ESPACES BOISES CLASSES

TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés de préférence par des arbres d'essence locale (cf. liste annexe ci-dessous).

A toute demande de permis de construire, il serait souhaitable que le pétitionnaire joigne un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, les arbres et plantations à faire.

Liste non exhaustive d'arbres et d'arbustes pouvant être plantés sur la commune de Jouars-Pontchartrain :

Arbres :

- Acer campestre (Erable champêtre)
- Acer platanoides (Erable plane)
- Carpinus betulus (Charme commun)
- Quercus robur (Chêne pédonculé)
- Catalpa speciosa (Catalpa)
- Paulownia tomentosa (Paulownia)
- Gledisia triacanthos 'Inermis' (Févier d'Amérique)
- Prunus serrulata (Cerisier du Japon)
- Prunus padus (Cerisier à grappes)
- Prunus avium (Merisier)
- Ulmus resita (Orme résistant à la graphiose)
- Platanus x acerifolia (Platane à feuille d'érable)
- Aesculus hippocastanum (Marronnier blanc)
- Aesculus x carnea (Marronnier rouge)

Arbustes :

- Prunus spinosa (Prunelier)
- Rosa canina (Rosier des chiens)
- Sambucus nigra (Sureau noir)
- Buxus sempervirens (Buis)
- Corylus avellana (Noisetier commun)
- Amelanchier canadensis (Amélanchier)
- Ribes sanguineum (Groseiller à fleurs)
- Spiraea arguta (Spirée blanche)
- Spiraea x biliardii (Spirée rose)
- Viburnum opulus 'Roseum' (Boule de neige)
- Viburnum opulus (Viorne obier)
- Viburnum tinus (laurier tin)
- Prunus lusitanica (Laurier du Portugal)
- Abelia x grandiflora (Abelia)
- Ceanothus x delilianus 'Gloire de Versailles' (Céanothe bleue)
- Ceanothus x pallidus 'Marie Simon' (Céanothe rose)
- Cornus mas (Cornouiller mâle)
- Cornus alba (Cornouiller blanc)
- Cornus alba 'Siberica' (Cornouiller à bois rouge)

Liste en annexe des espèces adaptées en bordure de cours d'eau :

Pour les terrains en bordure de rivière, les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres d'essence locale et adapté. Les arbres de haut jet seront espacés de quelques mètres (3 mètres maximum) et les plants arbustifs implantés tous les m².

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire doit joindre un volet paysager indiquant les plantations maintenues, supprimées ou créées.

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordures de cours d'eau sont les suivantes :

Acer pseudoplatanus (érable sycomore)
Alnus glutinosa (aulne glutineux)
Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
Corylus avellana (coudrier / noisetier)
Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
Faxinus excelsior (frêne commun)
Prunus avium (merisier)
Quercus pedunculata (chêne pédonculé)

Salix alba (saule blanc)
Salix caprea (saule marsault)
Salix cinerea (saule cendré)
Salix purpurea (saule pourpre)
Sambucus nigra (sureau noir)
Sambucus nigra (sureau à grappes)
Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)
Viburnum opulus (viorne obier)

RECOMMANDATIONS SUR L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

RECOMMANDATIONS

Principes généraux

Les constructions doivent éviter toute agressivité en s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti à l'intérieur duquel elles s'insèrent.

Cette intégration doit respecter, au lieu donné, la végétation existante, le site bâti ou non. Il n'est pas donné de règles rigoureusement impératives fixant la composition du volume des constructions, néanmoins des prescriptions d'ordre général, dégagées de l'observation systématique des constructions traditionnelles des Yvelines, doivent être respectées pour protéger le patrimoine ancien, rechercher une harmonie entre architecture traditionnelle et contemporaine, tout en conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments et leur aspect esthétique.

Pour permettre l'adaptation de ces prescriptions à chaque cas, les demandes de permis de construire seront accompagnées de tous documents permettant de se rendre compte de l'aspect des propriétés voisines, en particulier :

- les bâtiments existants ou ayant fait l'objet d'un permis de construire pouvant être consulté en Mairie,
- la végétation ainsi que les murs existants,
- les arbres à planter,
- les clôtures à créer,
- la pente du terrain naturel et éventuellement les déblais et remblais souhaités.

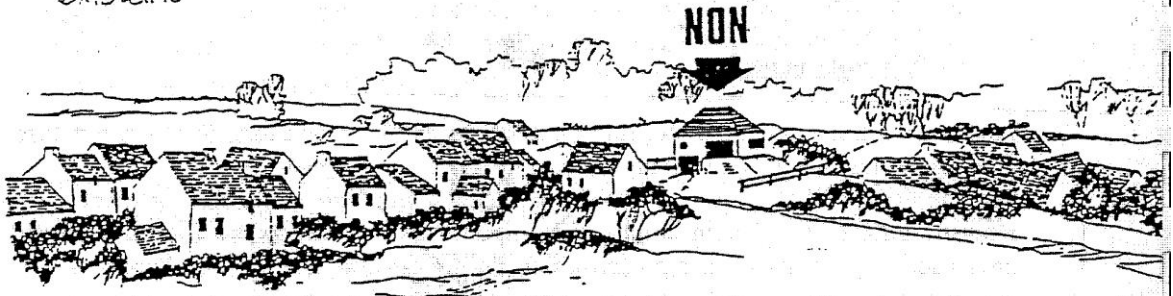
Implantation

Les implantations, soit de constructions nouvelles entièrement isolées, soit de constructions s'insérant dans un milieu bâti, doivent toujours donner l'impression d'un plan concerté : similitude approchée d'implantation, d'aspect, de style, de proportions. Il est déconseillé sur des lots voisins pareillement inclinés par rapport à la voie qui les dessert, que certaines constructions soient parallèles à la limite des lots et que d'autres soient parallèles à la voie de desserte.

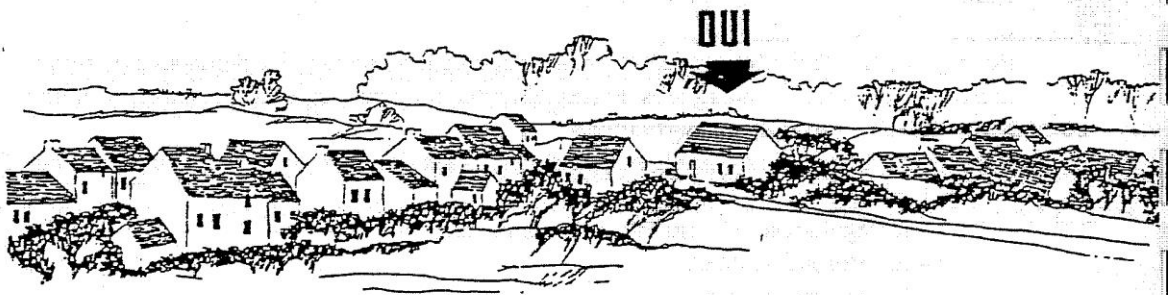
L'implantation respectera le terrain naturel et s'adaptera aux lignes de force du paysage. Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits.

integration dans le paysage

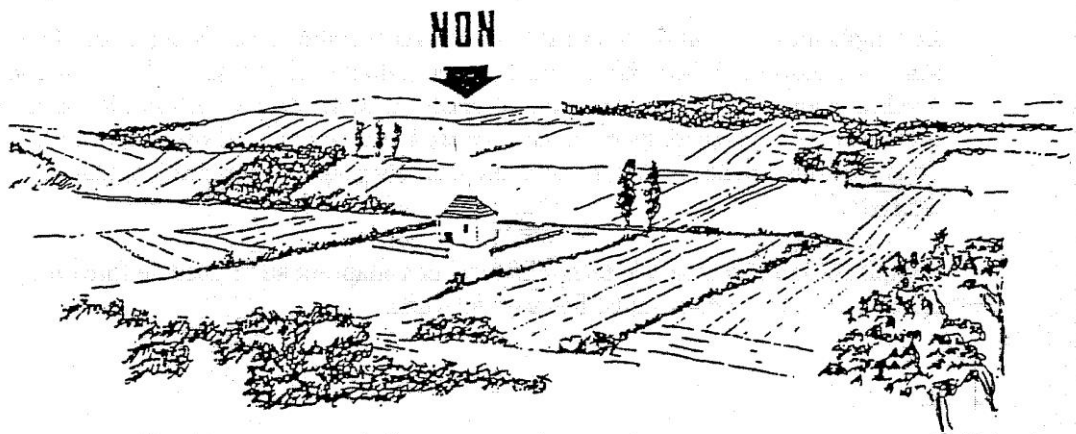
En construisant vous ajoutez un nouvel élément à un ensemble existant



Une construction ne doit pas heurter le site qui l'accueille

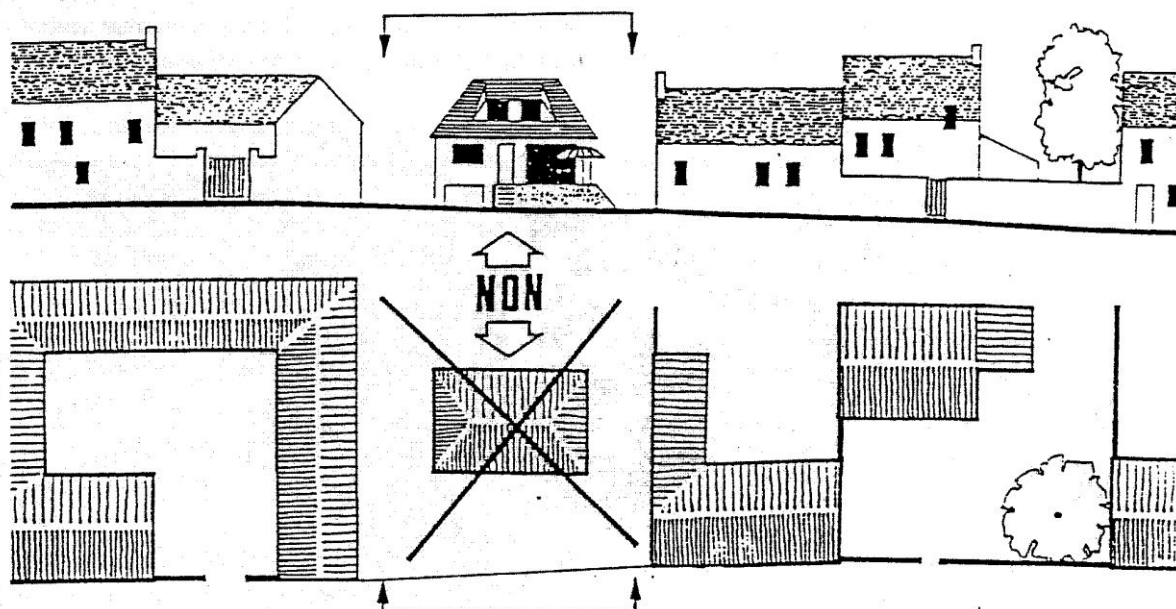


Elle doit s'harmoniser avec le cadre qui l'entoure

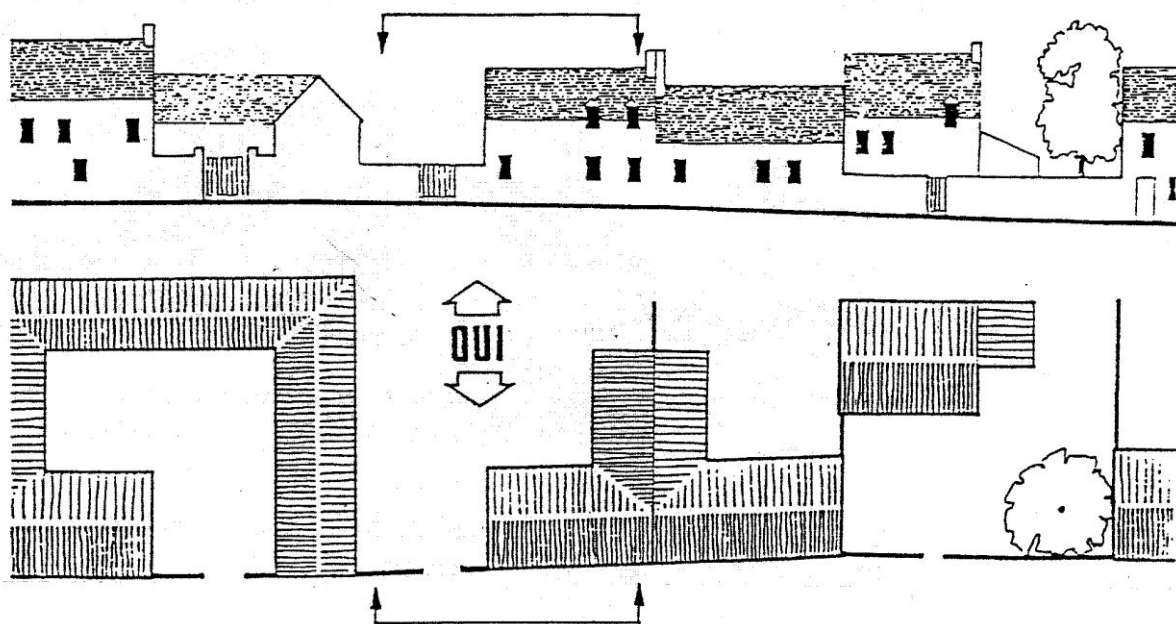


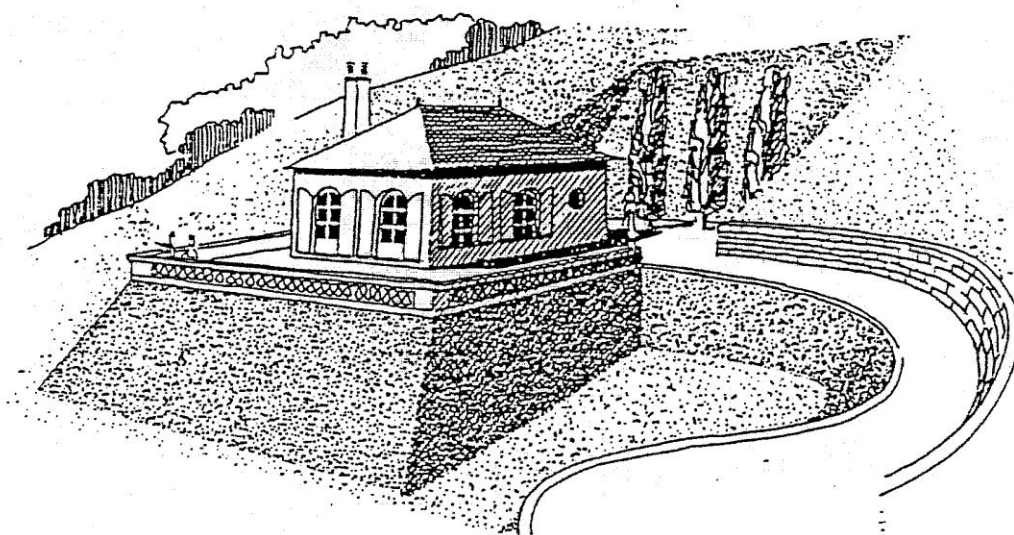
Une construction isolée peut porter atteinte à un paysage très vaste
cette maison est visible de partout dans ce site découvert.

intégration dans le paysage bâti

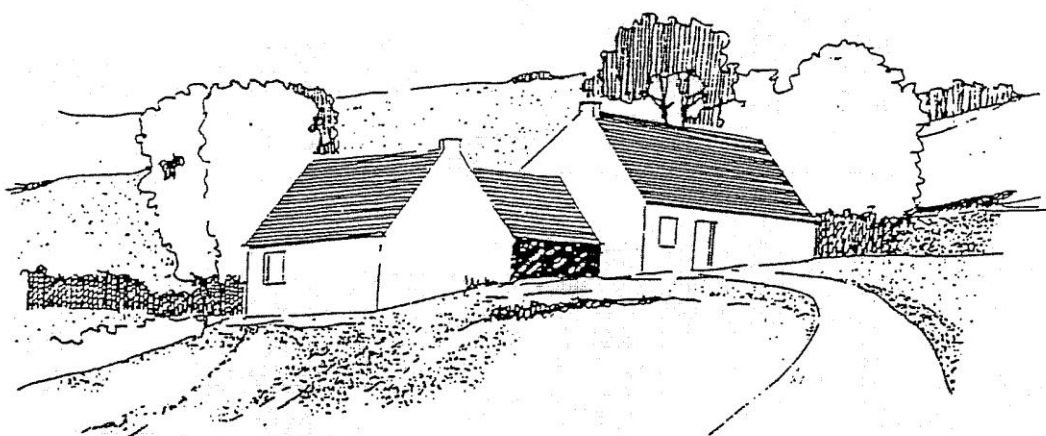


Une construction se distingue par son volume, ses façades, et la forme de son toit. Cherchez à accorder les proportions de votre construction et le type de votre toiture avec les constructions existantes.





sur un terrain en pente évitez les déblais ou les remblais excessifs...



c'est la maison qui s'adapte au terrain et non le terrain à la maison.

Volume

Le style régionale traditionnel est fait de maisons sans toits débordants, longues et basses, aux toitures bien inclinées, aux pignons droits.

Ce style permet d'en retirer un certain nombre d'enseignements dont s'inspireront les constructeurs.

- *Les volumes* seront simples, adaptés à la parcelle, suivant de bonnes proportions :

- * la façade long pan sera, dans toute la mesure du possible, une fois et demi plus longue que le pignon.
- * les sous-sols seront toujours enterrés; dans le cas où la présence de la nappe phréatique ne pourrait le permettre, il sera nécessaire de prévoir des bâtiments annexes. La cote du plancher du rez de chaussée ne pourra excéder 60 cm du sol naturel, dans le cas de terrains plats ou peu pentus, sauf pour des raisons techniques ou esthétiques valables et pour tenir compte de la situation de la voirie. les solutions de plain-pied sont cependant très recommandées.

- *Les matériaux de façade* seront montés de fond, c'est à dire qu'ils seront identiques du sol à l'égout du toit.

Une unité d'aspect devra être recherchée par un traitement identique de toutes les façades (matériaux - colorations).

Le même matériau de ravalement de façade sera utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les soubassements et les annexes.

Les maçonneries de pierre ou de moellons apparents devront être mises en oeuvre suivant la technique traditionnelle par assises horizontales, les appareillages décoratifs sont interdits. Dans le cas de restauration de constructions existantes, il est rappelé que seuls la pierre de taille et les moellons de bon appareil peuvent rester apparents.

Les joints affleureront le nu de la façade, ils ne seront jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les maçonneries crépies seront toujours talochées, elles ne comporteront jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant tels que pierres incrustées, chaînages etc. ...

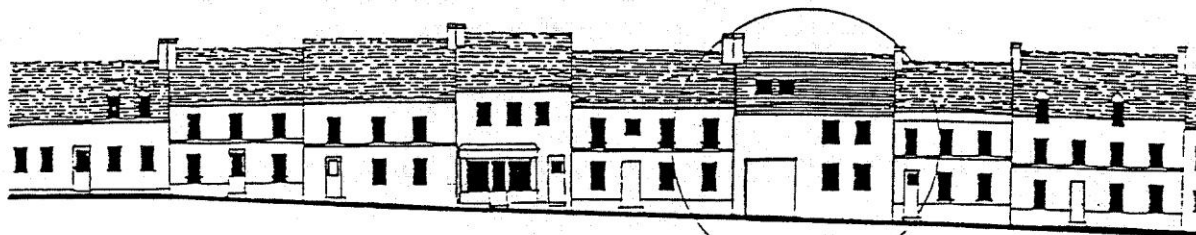
La multiplication des matériaux est déconseillée.

La couleur des matériaux de construction - bruts ou enduits - devront, dans tous les cas, se rapprocher des couleurs de constructions anciennes du village dans lequel se localisent les nouveaux bâtiments.

Les enduits clairs sont à proscrire, en particulier le blanc ou le blanc cassé, les enduits doivent être de teinte gris beige, etc., à l'exclusion de teinte vive.

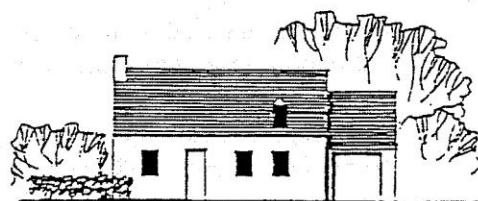
volumes

Si votre maison est dans un centre ancien vous devrez rechercher une unité d'aspect pour préserver l'harmonie d'ensemble

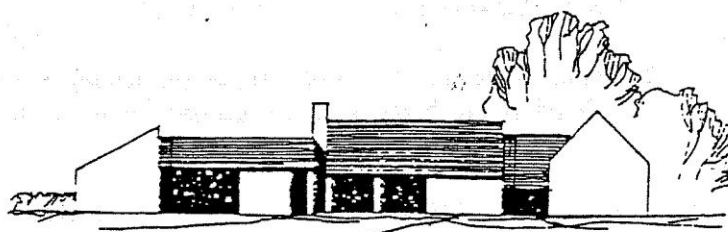
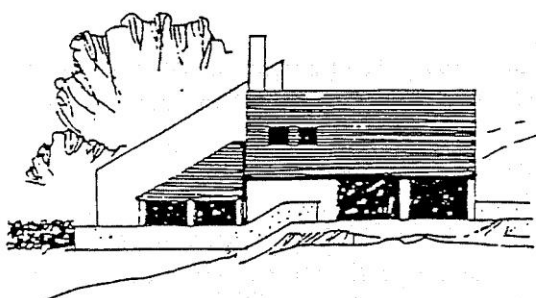


Votre maison se trouve dans une zone résidentielle vous pouvez bâtir soit :

- une maison traditionnelle, respectant toutes les règles du style ile de france
- une variation s'inspirant du style traditionnel

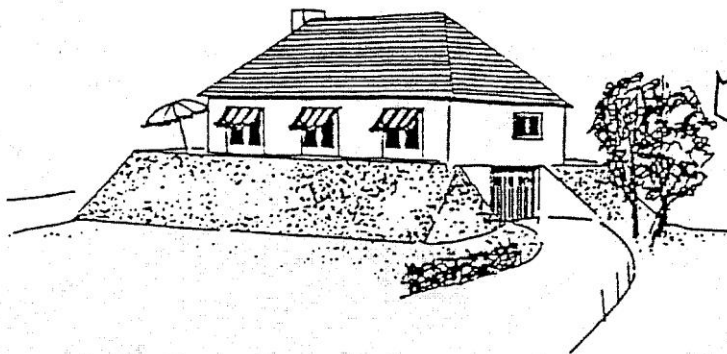


cependant les possibilités techniques d'aujourd'hui permettent des solutions nouvelles. Mais n'oublions pas que une bonne réalisation dépend surtout du concepteur. Une architecture contemporaine ne peut être le fait que d'un créateur ayant reçu une formation artistique et technique.



L'architecture contemporaine doit répondre aux critères d'intégration au site et respecter les règles concernant le jeu de volumes, le choix de matériaux, couleurs

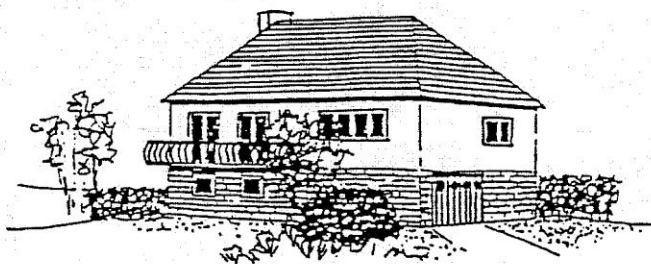
volumes



evitez:

les surélévations sur terrain plein

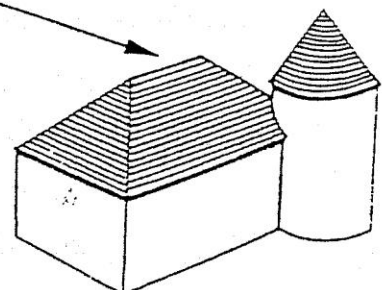
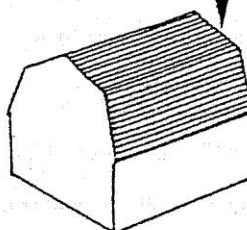
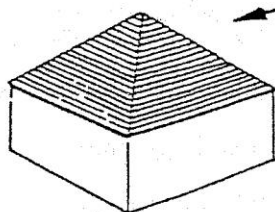
ou encore



les surélévations sur sous-sol

les formes compliquées, de volumes tronqués et mal équilibrés, les plans carrés avec la toiture en pavillon, de fausses pagodes, de combles à la marseillaise.

NON

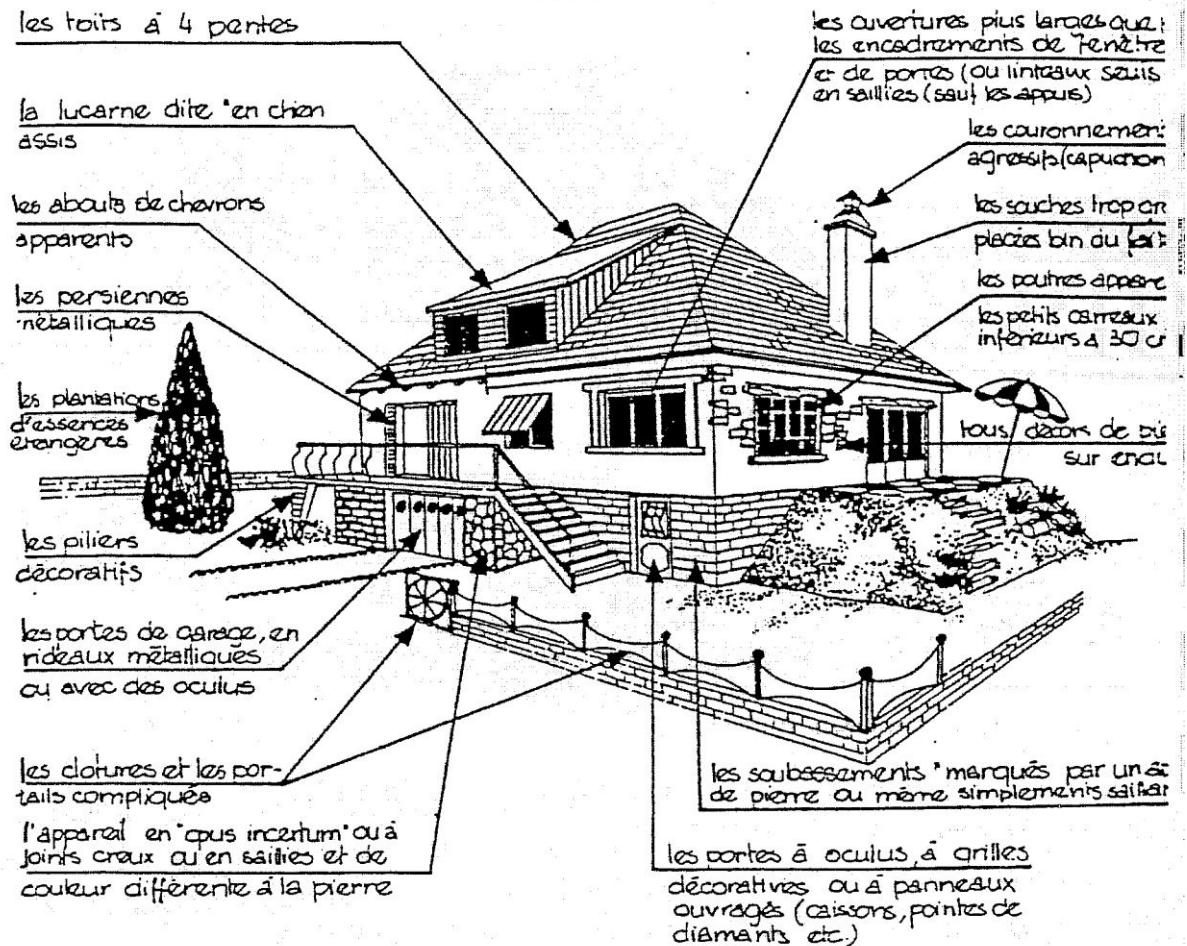


recherchez:

des proportions harmonieuses, bien inscrites dans le paysage (naturel ou bâti)

les façades

evitez:



- les façades surchargées ; subdivisions nombreuses , décors inutile
- les ossatures apparentes en béton , métal ou bois
- les linteaux apparents (métal , bois) ou les fausses poutres
- les mélanges de matériaux ou l'utilisations des matériaux non courants dans la construction traditionnelle locale (notamment : les moellons apparents , la meulière , la brique , la pierre avec appareil compliqué , joints en creux ou en saillies , ou joints forcés
- la juxtaposition de nombreux types d'ouvertures

- Percements

Sur rue, les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

L'appui de la fenêtre ne devra pas avoir une saillie supérieure à 6 centimètres.

Les linteaux seront de même aspect que la façade (les linteaux apparents en bois sont prohibés).

Les encadrements seront toujours au même nu que la façade.

Les menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails seront peints de couleur uniforme et non vive.

- Toitures

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons.

Le toit deux pentes doit être recommandé.

Le faîtage sera parallèle à la longueur du bâtiment.

Les pentes peuvent varier entre 35° et 45°.

Les souches de cheminées seront situées le plus près du faîtage, jamais dans la moitié inférieure du toit (souches et ventilation sont à regrouper en un seul conduit si possible).

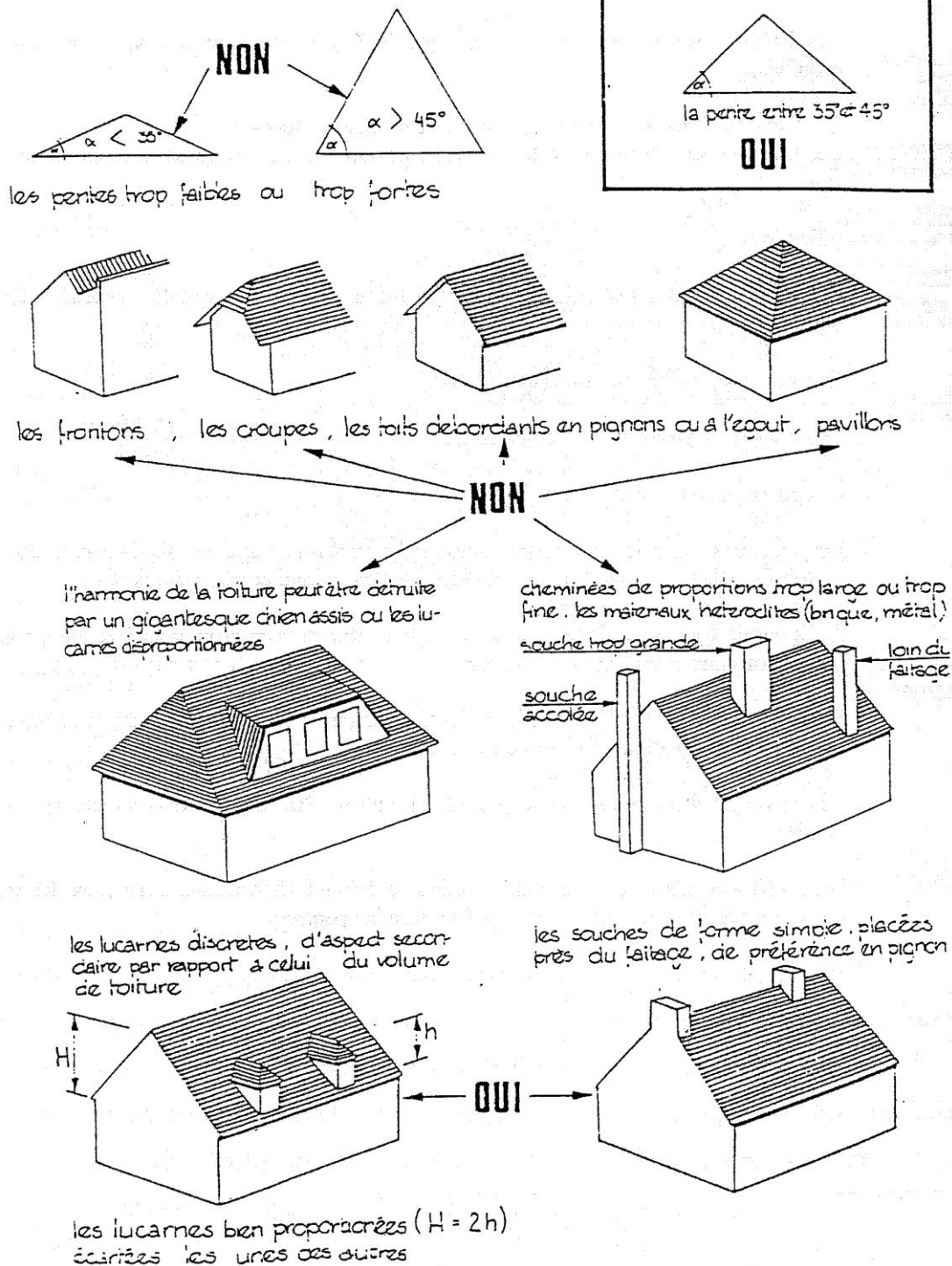
A l'égout du toit, la corniche sera limitée à 30 centimètres environ, gouttière comprise, elle sera peu importante, simple et peu saillante.

Sont interdites toutes clôtures décoratives, quels que soient les matériaux, les plaques de tôles ou de béton préfabriqué pleines ou perforées.

Les ouvrages d'entrée (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple sans décoration inutile.

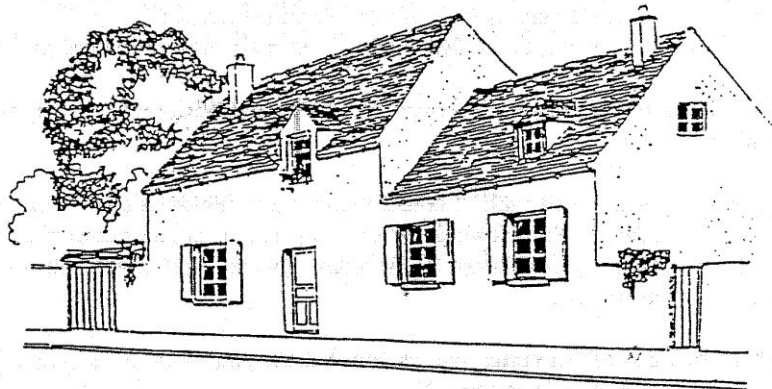
Les matériaux mis en oeuvre pour les clôtures doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

les toitures



evitez :

les lucarnes trop nombreuses et disproportionnées
à la toiture, les surfaces percées trop grandes
par rapport aux surfaces pleines fenêtres plus larges
que hautes



recherchez :

les moins de lucarnes possible (une seule sur les petits pans
de toiture)
les surfaces pleines dominant très largement sur les surfac
de percement, les pignons pleins ou très percés.

Lotissements

Les plans de masse seront composés avec le plus grand soin, les alignements monotones seront évités et la protection des vues des futurs co-lotis recherchée.

On exclura : les compositions géométriques trop rigides
 Les découpages réguliers
 la généralisation des constructions isolées

On recherchera : les compositions s'harmonisant avec le relief
 les découpages modulés
 l'isolement visuel des logements entre eux
 le groupement des hameaux entourés de verdure

Le cahier des charges fixera des principes généraux pour assurer une homogénéité du lotissement, notamment en matière de volume des constructions, de toiture, d'annexes, de clôture.

Restauration de constructions anciennes

Les contraintes imposées par ces constructions doivent être admises avant d'entreprendre tous travaux de restauration : surfaces, ouvertures.

Il faut en respecter les proportions, leur adaptation au terrain et même leur patine au temps.

Les anciennes charpentes, lucarnes, couvertures seront sauvegardées.

Les ouvertures ne seront pas augmentées en largeur.

Les enduits seront traités à l'ancienne.

Les couvertures seront normalement réalisées :

- en tuiles plates traditionnelles (80 au m² environ)
- en tuiles mécaniques petit moule (22 au m² environ)
- éventuellement, en bardeaux d'asphalte marron sans mouchetis.

Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions (chaume, tuile canal, etc.) sont interdites.

Les percements en toiture seront constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit, soit par des lucarnes. On recommande que les premiers soient plutôt placés du côté opposé à la rue ; l'encombrement des lucarnes n'excédera pas le quart de la longueur du pan du toit sur lequel elles s'inscrivent.

Les lucarnes seront couvertes par un toit à deux pans à bâtières sans rebord en façade ou à bout rabattu (lucarne à la capucine) .

Elles seront nécessairement plus hautes que larges : rapport minimum de la baie 3/5ème.

La largeur maximum de la façade de la lucarne est de 1,10 mètre.

Les façades et les jouées seront toujours verticales, elles seront en maçonnerie ou en bois.

Les débords des toitures sur les jouées ne dépasseront pas 10 cm.

Constructions annexes

Les dépendances (garages, remises, buanderies ...) seront le plus souvent réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale. Leur aspect couleur, toiture doivent, de toute façon, s'harmoniser avec ceux de la construction principale avec laquelle ils s'intégreront dans toute la mesure du possible.

Les auvents couverts en même matériaux que la toiture principale peuvent être admis.

Les vérandas et auvents construits en panneaux ondulés sont interdits.

Les serres seront peu visibles des voies et chemins.

Clôtures

L'absence de clôture peut être admise.

Si elles sont prévues, le dossier de permis de construire comportera leur dessin.

Tenue des propriétés et divers

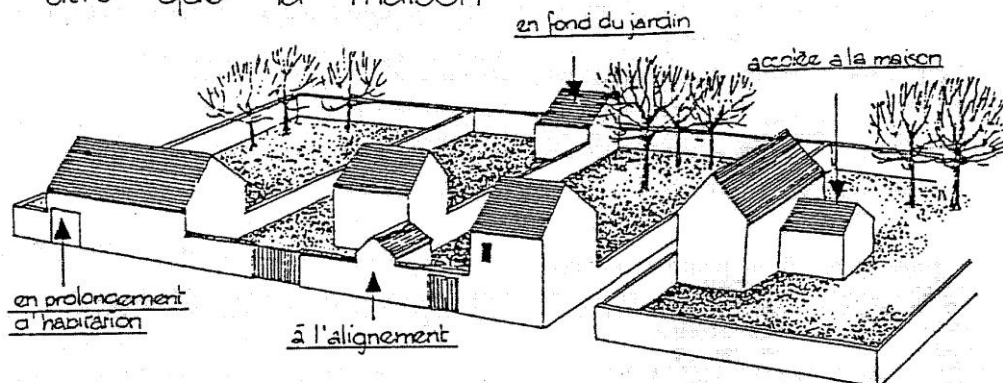
Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

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.

On se reportera aux articles 13 traitant des espaces verts en ayant présent à l'esprit que l'harmonie de la construction, dans l'ensemble du paysage, mêle le domaine bâti au monde végétal.

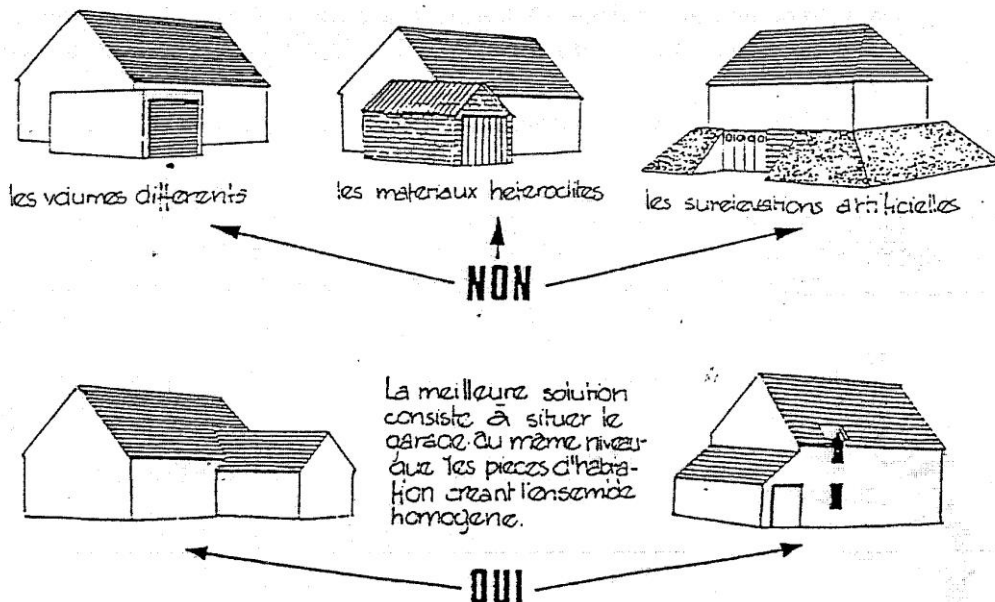
les annexes

Les annexes sont de "l'architecture" au même titre que la maison



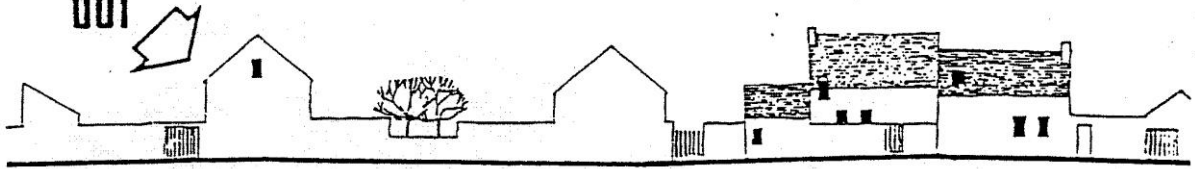
par conséquent :

leurs volumes qu'elles soient contigües ou isolées, doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels, les matériaux utilisés pour leur construction doivent être de même nature et de même couleur que la maison d'habitation pour garder l'unité d'aspect



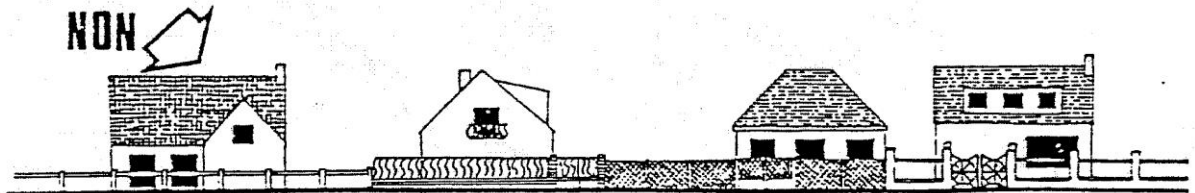
les clôtures

OUI

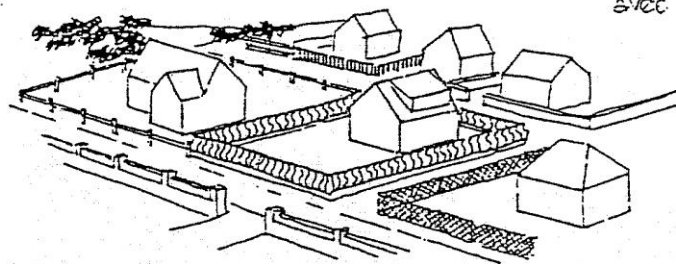


voire maison est dans un village, où les maisons sont reliées entre elles par un mur bordant la rue : construisez, vous aussi, un mur pour garder l'unité

NON

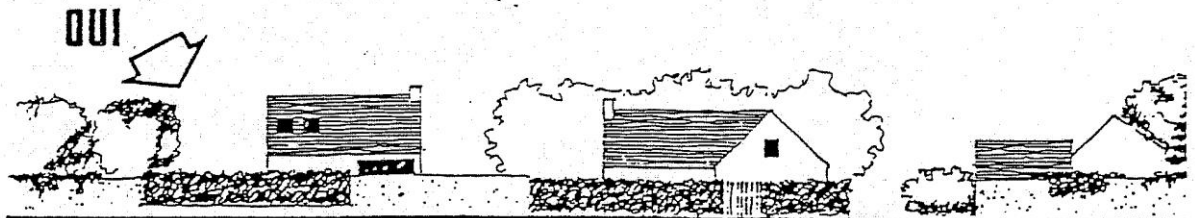


voire maison est dans une zone résidentielle ou dans un lotissement évitez toutes clôtures décoratives : les maçonneries de moellons apparents,



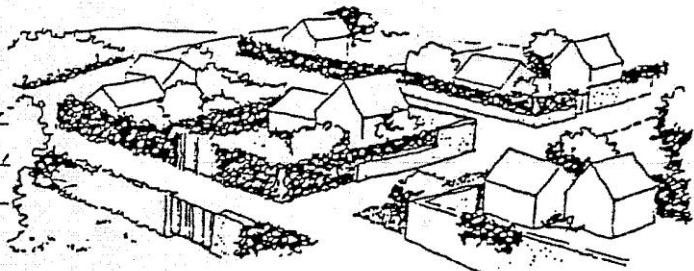
avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, cuissillants; clôtures en ciment ou béton moulé, brique ou fer forgé; les portails compliqués ou de style inadapté à la construction

OUI



voire clôture doit être aussi discrète que possible, une simple lisse, une barrière, en bois brut ou encore un grillage discret doublé de végétation.

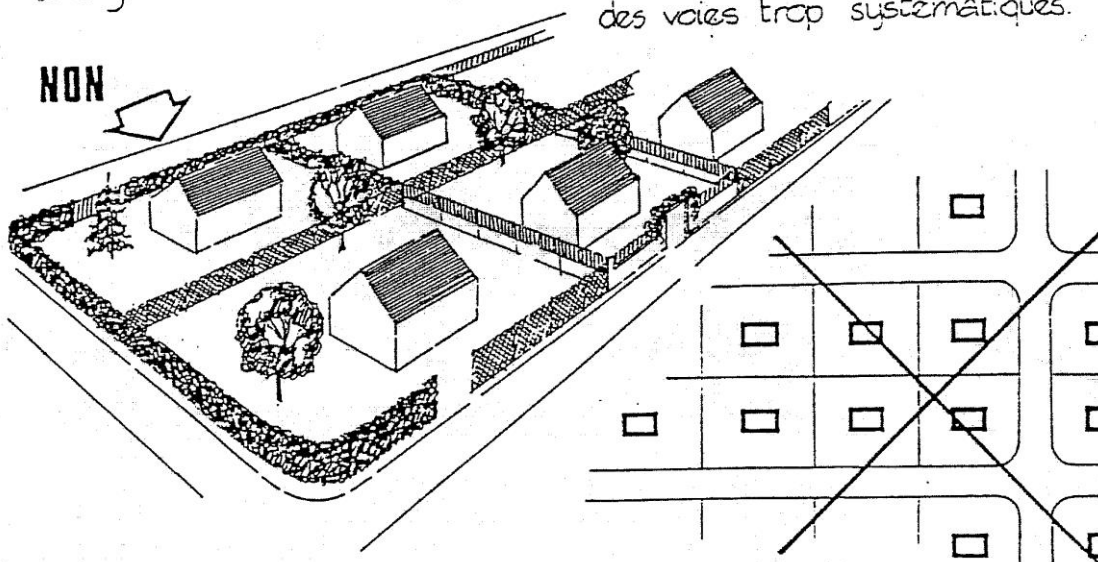
un vrai mur, une haie végétale ou l'association des deux, voilà d'excellentes solutions



lotissements

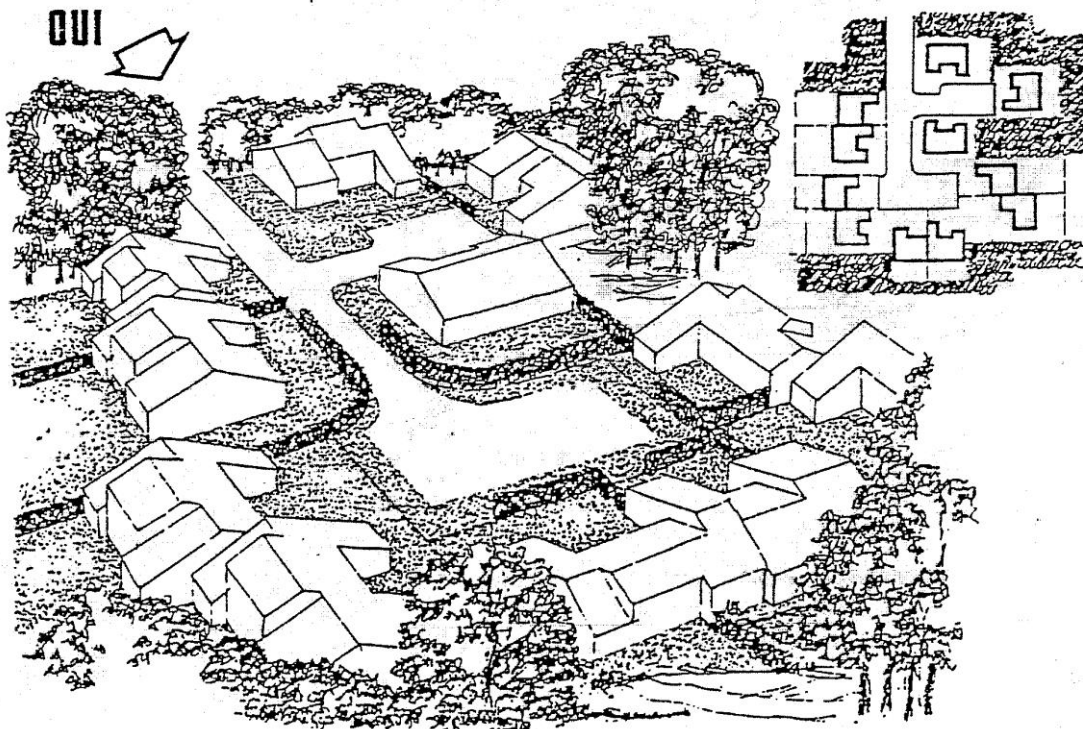
Evitez la monotonie, implantation des constructions et trace des voies trop systématiques.

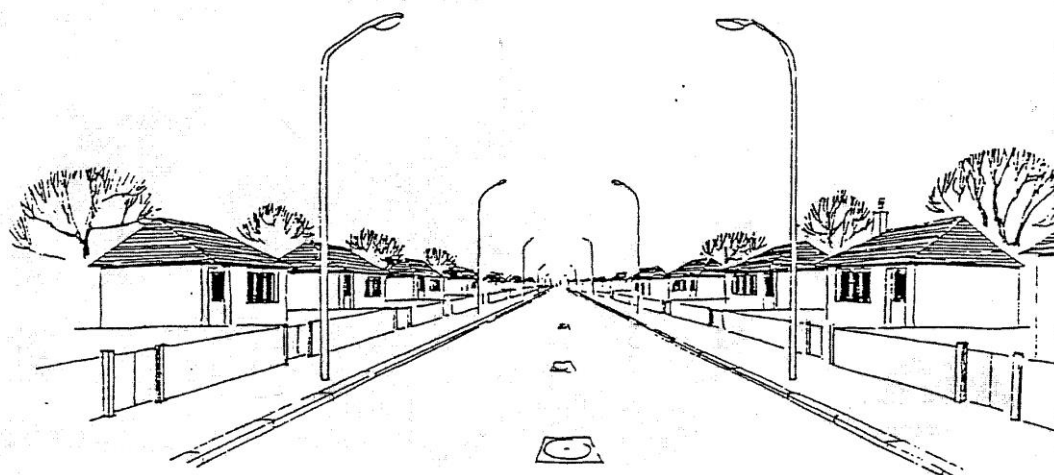
NON



Cherchez à regrouper les maisons en hameaux et à créer les espaces collectifs. Gardez les arbres existants

OUI





evitez une composition monotone ...



recherchez la variété des espaces.

Si vous devez restaurer une maison ancienne...
respectez-la !

