



4.1

PLU - Méré

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 04/06/2018

ato
pia

Dispositions générales	p.3
Zone UA	p.7
Zone UG	p.14
Zone UH	p.21
Zone UI	p.27
Zone UJ	p.33
Zone AU	p.39
Zone A	p.44
Zone N	p.52
Définitions	p.58
Annexes architecturales	p.61

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.
- Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :
 - Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
 - Article R.111-3.2 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
 - Article R.111-4 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules
 - Article R.111-14-2 relatif au respect des préoccupations d'environnement
 - Article R.111-26 relatif aux directives d'aménagement national
 - Article R.111-27 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.
- S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Il est rappelé que les dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme demeurent applicables. Elles permettent :

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans,
- la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, et sous réserve, dans l'hypothèse où des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, que l'autorité compétente soit en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

En dérogation aux dispositions de l'article R. 151-21-33, les règles du PLU sont applicables au regard des divisions dont font l'objet les terrains d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet.

Clôtures

A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme et délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2016.

Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application de l'article R.421-26 du Code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Servitudes d'utilité publique

- Il est rappelé que les constructions peuvent être soumises à d'autres prescriptions établies au regard de législations indépendantes du droit de l'urbanisme : code civil, législation sur les installations classées, Code de la Construction et de l'Habitation, etc. Le constructeur devra s'assurer de leur respect.
- Certaines sont rappelées en annexe du présent PLU (voies classées à grande circulation, servitudes, zonage d'assainissement, etc.).
- Sans avoir valeur de servitude, il convient de rappeler également aux constructeurs que le territoire est soumis à des risques, qui devront être pris en compte dans le cadre des projets. L'ensemble de ces risques et aléas est décrit dans le rapport de présentation et dans ses annexes. En application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. ». Il s'agit en particulier du risque de submersion marine, mais également, plus ponctuellement, du risque d'inondation par débordement des cours d'eau ou ruissellements.

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation

- Certaines parties du territoire sont couvertes à la fois par le présent règlement et une orientation d'aménagement et de programmation.
- Sur les périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette OAP.
- Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.
- Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Règlements des lotissements

- Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14.
- Au delà de 10 ans, en application de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme et du présent Plan Local d'Urbanisme, les règles du lotissement sont caduques même si la majorité des colotis a demandé le maintien de ces règles.

Prise en compte des risques industriels

- Il est rappelé qu'en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Protection des zones humides

- Selon l'article L.215-2 du Code de l'environnement, « lorsque le SAGE a été approuvé et publié, le règlement et ses documents cartographiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activité mentionné à l'article L.214-2. »
- Selon l'orientation 22 du SDAGE Seine Normandie, toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L.214-2 du code de l'environnement) et toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (article L.511-2 du code de l'environnement) doivent être compatibles avec l'objectif visant à enrayer la disparition des zones humides. L'atteinte de cet objectif implique notamment, en fonction de la réglementation applicable aux opérations précitées, la mise en œuvre du principe « éviter, réduire, compenser. Sur les zones humides effectives à enjeu pour l'application du règlement du SAGE de la Mauldre, une règle spécifique existe (cf. article 2 du règlement du SAGE de la Mauldre).

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Lutte contre le saturnisme infantile - réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (articles L.1334-5 à L.1334-10 du code de la santé publique)

- Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) doit être réalisé lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 01/01/1949 dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 à L.271-6 du code de la construction et de l'habitation (art L.1334-7 du code de la santé publique).
- Ce CREP doit être annexé à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 01/01/1949, et depuis le 12/08/2008 (art L.1334-7 du code de la santé publique).
- Depuis le 12/08/2008, toutes les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 01/01/1949, devront avoir fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb (art L1334-8).
- Si le CREP met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par la réglementation, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale (art. L1334-9).

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

- Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente.
- 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 n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Les établissements et les installations classés soumis à autorisation ou à déclaration.

Sont soumises à conditions :

- Dans les secteurs affectés par le bruit
En application de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent comporter des dispositions permettant d'assurer un isolement acoustique dont les conditions sont définies par l'arrêté suscité.
- Dans la zone UA hors secteur UAa, les constructions à destination de commerce ne peuvent présenter une surface de plancher supérieure à 200 m².
- Dans le secteur UAa :
 - Les constructions à destination de commerce ne peuvent présenter une surface de plancher supérieure à 800 m².
 - Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que si elles sont liées et nécessaires à la maintenance, au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des activités présentes et que leur surface de plancher est inférieure ou égale à 150 m².

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations par rapport aux voies

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer
- La continuité de l'alignement peut être assurée par des murs de clôture. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées en retrait.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.
 - Les annexes ne sont pas soumises au respect des dispositions de cet article.

Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :
 - Soit en contiguïté avec une ou plusieurs des limites latérales,
 - Soit en respectant un retrait minimum de 4 mètres. Cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur du bâtiment pour les parties de constructions qui ne comportent pas de baies sans jamais être inférieure à 2,50 mètres.
- Au-delà d'une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, de la marge de reculement ou de la limite qui s'y substitue :
 - la distance est telle que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite

séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

- la distance est réduite de moitié pour les parties de construction qui ne comportent pas de baies sans jamais être inférieure à 2,50 mètres.

- Retrait par rapport aux limites de fond de parcelle :
 - Le retrait minimum à respecter est de 5 mètres minimum.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Si elles ne sont pas contigües, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 4 mètres.
- Cette distance est ramenée à 2 mètres pour les parties de construction qui ne comportent pas de baies.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.
 - Les annexes ne sont pas soumises au respect des dispositions de cet article.

Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%.

Hauteurs des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres au faîtage (R+1+C) ou 6,5 mètres au sommet de l'acrotère (R+1).
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
 - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction limitrophe existante.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou de l'harmonie des paysages.
- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Sont interdits :
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdits.
 - Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ou fausses briques, ainsi que tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Le pétitionnaire doit se reporter à l'annexe du présent règlement relatif aux prescriptions architecturales

Clôtures

- Les clôtures doivent être simple et s'harmoniser avec le paysage environnant.
- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur sauf à prolonger une clôture existante (harmonisation de hauteur requise).
- Les clôtures sur rue sont constituées :
 - soit de murs maçonnés pleins, en moellons apparents, ou enduits (aspect en harmonie avec murs de clôture ou constructions avoisinantes) dans lesquels seules les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain y sont autorisées ;
 - soit de murs-bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale du mur (80 cm), et surmontés d'un dispositif à claire voie ou d'un palissage ajouré (2/3 de la hauteur) doublés de haies vives.
- En limites séparatives, les clôtures peuvent être :
 - soit de même nature que les clôtures sur rue sans pouvoir excéder 2 mètres de hauteur ;
 - soit constituée d'une haie vive doublée d'un grillage sans pouvoir excéder 2 mètres de hauteur.

Prescriptions spécifiques liées aux voies patrimoniales

- Le long des voies « patrimoniales » la continuité visuelle du bâti doit être assurée par un mur de clôture continu (cf. voir caractéristiques architecturales des murs).
- Sont identifiées voies patrimoniales les rues de La Longue Toise et du Général de Gaulle..

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer au minimum 20% de l'emprise foncière.

Éléments de paysage protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

- Les alignements de murs et de façades remarquables :
 - Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.
 - Ils ne peuvent être percés qu'une seule fois sur une même unité foncière.
 - Ils sont soumis à permis de démolir.
- Les éléments de patrimoine identifié :
 - Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement sont soumis à permis de démolir et doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.
- Les espaces paysagers et écologiques :
 - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
 - Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.

- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement seuls peuvent être admis les aires de jeux, et les allées piétonnes. Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées.

STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Habitation : 1 place minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque construction doit disposer d'un accès minimal de 4 mètres.

Voie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Eaux usées

- Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.
- Toute construction ou installation doit être raccordée, conformément aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant, dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dûment enregistrées.
- Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, si celui-ci est réalisé postérieurement.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un accord préalable du maître d'ouvrage du système d'assainissement.
- Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être exigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte.

Eaux pluviales

- Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre annexés au PLU.
- Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques en conformité avec les réglementations spécifiques sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.
- Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.
- En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.
- De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement peut alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux collectant des eaux usées est strictement interdite.

Electricité – Téléphone – Internet

- Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et de télécommunication doivent être enterrés.

Collecte des déchets

- Les constructions destinées à l'habitat doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces bâtiments.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Sont soumises à conditions :

- Dans les secteurs affectés par le bruit
En application de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent comporter des dispositions permettant d'assurer un isolement acoustique dont les conditions sont définies par l'arrêté suscité.
- Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique :
Les constructions doivent être réalisées en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dans l'ensemble de la zone UG :

- Les constructions à usage d'entrepôt doivent être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.
- Les constructions à destination de commerce ne peuvent présenter une surface de plancher supérieure à 200 m².

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations par rapport aux voies

- Voie dont la largeur est > à 3.50m
 - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 m de l'alignement, sauf pour les extensions à usage d'habitation qui peuvent être en continuité du bâti existant.
 - Seuls les garages peuvent s'implanter à l'alignement dans le cas où la dénivellation du terrain entre la cote du terrain naturel mesurée sur la propriété à l'aplomb de l'alignement, est supérieure ou égale à 2 m.
- Voie dont la largeur est < à 3.50m
 - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement si la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3m ou à une distance de 5m de l'alignement.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :
 - Soit en contiguïté avec une des limites latérales,
 - Soit en respectant un retrait minimum de 5 mètres. Cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur du bâtiment pour les parties de constructions qui ne comportent pas de baies sans jamais être

inférieure à 2,50 mètres.

- Retrait par rapport aux limites de fond de parcelle :
 - Le retrait minimum à respecter est de 5 mètres minimum.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Si elles ne sont pas contigües, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 4 mètres.
- Cette distance est ramenée à 2 mètres pour les parties de construction qui ne comportent pas de baies.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.
 - Les annexes ne sont pas soumises au respect des dispositions de cet article.

Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.

Hauteurs des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres au faîtage (R+1+C) ou 6,5 mètres au sommet de l'acrotère (R+1).
- La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 4,5 mètres au faîtage.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
 - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction limitrophe existante.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou de l'harmonie des paysages.
- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Sont interdits :
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdits.
 - Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ou fausses briques, ainsi que tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Le pétitionnaire doit se reporter à l'annexe du présent règlement relatif aux prescriptions architecturales.

Clôtures

- Les clôtures doivent être simple et s'harmoniser avec le paysage environnant.
- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur sauf à prolonger une clôture existante (harmonisation de hauteur requise).
- Les clôtures sur rue sont constituées :
 - soit de murs maçonnés pleins, en moellons apparents, ou enduits (aspect en harmonie avec murs de clôture ou constructions avoisinantes) dans lesquels seules les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain y sont autorisées ;
 - soit de murs-bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale du mur (80 cm), et surmontés d'un dispositif à claire voie ou d'un palissage ajouré (2/3 de la hauteur) doublés de haies vives.
- En limites séparatives, les clôtures peuvent être :
 - soit de même nature que les clôtures sur rue sans pouvoir excéder 2 mètres de hauteur ;
 - soit constituée d'une haie vive doublée d'un grillage sans pouvoir excéder 2 mètres de hauteur.

Prescriptions spécifiques liées aux voies patrimoniales

- Le long des voies « patrimoniales » la continuité visuelle du bâti doit être assurée par un mur de clôture continu (cf. voir caractéristiques architecturales des murs).
- Sont identifiées voies patrimoniales les rues de La Longue Toise, du Général de Gaulle et des Sablons.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer au minimum 20% de l'emprise foncière.

Éléments de paysage protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

- Les alignements de murs et de façades remarquables :
 - Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.
 - Ils ne peuvent être percés qu'une seule fois sur une même unité foncière.
 - Ils sont soumis à permis de démolir.
- Les éléments de patrimoine identifié :
 - Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement sont soumis à permis de démolir et doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.
- Les espaces paysagers et écologiques :
 - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
 - Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.

- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement seuls peuvent être admis les aires de jeux, et les allées piétonnes. Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées.

STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Habitation : 1 place minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.
- Commerce : 1 place minimum par tranche de 25 m² de surface de vente.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTER PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque construction doit disposer d'un accès minimal de 4 mètres.

Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 6 mètres (emprise totale de la voie);
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTER PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Eaux usées

- Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.
- Toute construction ou installation doit être raccordée, conformément aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant, dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dûment enregistrées.
- Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, si celui-ci est réalisé postérieurement.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un accord préalable du maître d'ouvrage du système d'assainissement.
- Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être exigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte.

Eaux pluviales

- Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre annexés au PLU.
- Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques en conformité avec les réglementations spécifiques sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.
- Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.
- En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.
- De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement peut alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux collectant des eaux usées

est strictement interdite.

Electricité – Téléphone – Internet

- Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et de télécommunication doivent être enterrés.

Collecte des déchets

- Les constructions destinées à l'habitat doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces bâtiments.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

Sont soumises à conditions :

- Dans les secteurs affectés par le bruit
En application de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent comporter des dispositions permettant d'assurer un isolement acoustique dont les conditions sont définies par l'arrêté suscité.
- Les constructions à usage d'entrepôt doivent être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone.

Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations par rapport aux voies

- Voie dont la largeur est > 3,50 mètres :
 - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement, sauf pour les extensions à usage d'habitation qui peuvent se faire en continuité du bâti existant.
 - Seuls les garages peuvent s'implanter à l'alignement dans le cas où la dénivellation du terrain entre la cote du terrain naturel mesurée sur la propriété à l'alignement et du trottoir, est supérieure ou égale à 2 mètres.
- Voie dont la largeur est < 3,50 mètres :
 - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement si la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres ou à une distance de 5 mètres de l'alignement.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 8 mètres. Cette distance est ramenée à 4 mètres pour les parties de constructions qui ne comportent pas de baies.

- Retrait par rapport aux limites de fond de parcelle :
 - Le retrait minimum à respecter est de 8 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.
 - Les annexes doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Si elles ne sont pas contigües, les constructions doivent respecter un retrait minimum égal à la hauteur de la construction.
- Cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur pour les parties de constructions qui ne comportent pas de baies. En aucun cas, la distance ne doit être inférieure à 5 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale est fixée à 25%.
- L'emprise au sol est fixée 40% pour les commerces.

Hauteurs des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres au faîtage (R+1+C) ou 6,5 mètres au sommet de l'acrotère (R+1).
- Les constructions annexes ne peuvent excéder une hauteur de 4,5 mètres au faîtage.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
 - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction limitrophe existante.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou de l'harmonie des paysages.
- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Sont interdits :
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdits.
 - Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ou fausses briques, ainsi que tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Le pétitionnaire doit se reporter à l'annexe du présent règlement relatif aux prescriptions architecturales.
- Les clôtures doivent être simple et s'harmoniser avec le paysage environnant.
- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur sauf à prolonger une clôture existante (harmonisation de hauteur requise).

- Les clôtures sur rue sont constituées :
 - soit de murs maçonnés pleins, en moellons apparents, ou enduits (aspect en harmonie avec murs de clôture ou constructions avoisinantes) dans lesquels seules les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain y sont autorisées.
 - soit de murs-bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale du mur (80 cm), et surmontés d'un dispositif à claire voie ou d'un palissage ajouré (2/3 de la hauteur) doublés de haies vives
- En limites séparatives, les clôtures peuvent être :
 - Soit de même nature que les clôtures sur rue sans pouvoir excéder 2 mètres de hauteur,
 - Soit constituée d'une haie vive doublée d'un grillage sans pouvoir excéder 2 mètres de hauteur.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer au minimum :
 - 50 % de l'emprise foncière,
 - 15% de l'emprise foncière pour les commerces.

Éléments de paysage protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

- Les alignements de murs et de façades remarquables :
 - Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.
 - Ils ne peuvent être percés qu'une seule fois sur une même unité foncière.
 - Ils sont soumis à permis de démolir.

- Les éléments de patrimoine identifié :
 - Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement sont soumis à permis de démolir et doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.
 - Le long de la rue Léon Créte : les jardins situés à l'avant des parcelles, dans les espaces situés entre les constructions repérées et l'espace public, doivent conserver leur aspect végétal. Les nouvelles constructions y sont interdites, les extensions des constructions existantes sont soumises aux dispositions prévues par le règlement de la zone.
- Les espaces paysagers et écologiques :
 - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
 - Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
 - Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement seuls peuvent être admis les aires de jeux, et les allées piétonnes. Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées.

STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Habitation : 1 place minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque construction doit disposer d'un accès minimal de 4 mètres.

Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Eaux usées

- Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.
- Toute construction ou installation doit être raccordée, conformément aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant, dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dûment enregistrées.
- Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, si celui-ci est réalisé postérieurement.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un accord préalable du maître d'ouvrage du système d'assainissement.
- Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être exigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte.

Eaux pluviales

- Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre annexés au PLU.
- Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques en conformité avec les réglementations spécifiques sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.
- Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.
- En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.
- De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement peut alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux collectant des eaux usées est strictement interdite.

Electricité – Téléphone – Internet

- Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et de télécommunication doivent être enterrés.

Collecte des déchets

- Les constructions destinées à l'habitat doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces bâtiments.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

Sont soumises à conditions :

- Dans les secteurs affectés par le bruit

En application de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent comporter des dispositions permettant d'assurer un isolement acoustique dont les conditions sont définies par l'arrêté cité.

- Dans les secteurs « Périmètre de risque technologique » identifié sur le document graphique

En plus des dispositions applicables à la zone, sont interdites, les constructions à vocation d'habitation, les immeubles occupés par des tiers non liés à l'activité du silo, les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public .

- Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique :

Les constructions doivent être réalisées en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

- En dehors des secteurs « Périmètre de risque technologique », les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que si :

- elles sont liées et nécessaires à la maintenance, au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des activités présentes,

- leur surface de plancher est inférieure ou égale à 150 m².

- Les constructions à usage d'entrepôt ne peuvent être autorisées que si leur surface de plancher est inférieure à 500 m².
- L'aménagement et la construction de commerce ne peut être autorisé que pour des surfaces de vente inférieures à 400 m².

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations par rapport aux voies

- Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.
- Retrait par rapport aux limites de fond de parcelle
 - Le retrait minimum à respecter est de 6 mètres sauf lorsque la limite de fond de parcelle correspond à une limite avec une zone A, dans ce cas les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 50%.

Hauteurs des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder :
 - 12 mètres au sommet de l'acrotère,
 - 10 mètres au faîtage ou sommet de l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation,
 - 20 mètres pour les silos.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Les indications générales du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions, pourront être adaptées aux nécessités particulières de constructions à édifier, sur des terrain déjà occupés par des activités préexistantes.
- Les ouvertures pourront être plus larges que hautes.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer au minimum 15 % de l'emprise foncière.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les limites et les fonds de parcelle au contact de la zone A doivent faire l'objet d'un renforcement de la protection végétale sur une bande de 3 mètres au moins comptés depuis la limite de parcelle. La composition doit être favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'essences végétales dites champêtre en port libre et présenter un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique : densité des plantations, association de hautes tiges, de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.

Éléments de paysage protégés au titre des articles L151-19 du code de l'urbanisme

- Les éléments de patrimoine identifié :
 - Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement sont soumis à permis de démolir et doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les constructions devront respecter les seuils minimaux suivants :
 - bureaux : 1 place pour 30 m² de surface de plancher.
 - commerces et restaurants : 1 places pour 25 m² de surface de vente.
 - industries et ateliers : 1 place pour 75 m² de surface de plancher.
 - habitation : 1 place pour 60 m² de surface de plancher.
 - Entrepôts : 1 place de stationnement pour 200m² de surface de plancher.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque construction doit disposer d'un accès minimal de 4 mètres.

Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 8 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Eaux usées

- Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.
- Toute construction ou installation doit être raccordée, conformément aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant, dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dûment enregistrées.
- Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un accord préalable du maître d'ouvrage du système d'assainissement.
- Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être exigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte.

Eaux pluviales

- Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre annexés au PLU.
- Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques en conformité avec les réglementations spécifiques sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.
- Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.
- En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.
- De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement peut alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux collectant des eaux usées est strictement interdite.

Electricité – Téléphone – Internet

- Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et de télécommunication doivent être enterrés.

Collecte des déchets

- Les constructions destinées à l'habitat doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces bâtiments.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

- Il est rappelé que les constructions et extensions sont soumises au respect d'un retrait minimum par rapport aux limites de fond de parcelles fixé par le règlement.

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les constructions à usage commerces de gros,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

De plus, dans les secteurs affectés par le bruit

En application de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent comporter des dispositions permettant d'assurer un isolement acoustique dont les conditions sont définies par l'arrêté cité.

De plus, dans les secteurs de lisières des massifs boisés délimités sur le document graphique :

- Seules sont autorisées :
 - les constructions et installations liés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,
 - les extensions des constructions existantes,
 - la construction d'annexes aux constructions existantes.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations par rapport aux voies

- Les constructions doivent être édifiées en retrait :
 - Soit en observant un minimum de 5 mètres,
 - Soit en observant un retrait identique à celui observé par une construction limitrophe existante sur la même unité foncière ou sur une parcelle contigüe.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 8 mètres. Cette distance est ramenée à 4 mètres pour les parties de constructions qui ne comportent pas de baies.
- Retrait par rapport aux limites de fond de parcelle.
 - Le retrait minimum à respecter est de 8 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions

existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Si elles ne sont pas contigües, les constructions doivent respecter un retrait minimum égal à la hauteur de la construction.
- Cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur pour les parties de constructions qui ne comportent pas de baies.
- En aucun cas, la distance ne doit être inférieure à 5 mètres.
- Cas particuliers : les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.

Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25%.

Hauteurs des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres au faîtage (R+1+C) ou 6,5 mètres au sommet de l'acrotère (R+1).
- Les constructions annexes ne peuvent excéder une hauteur de 4,5 mètres au faîtage.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
 - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction limitrophe existante.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou de l'harmonie des paysages.
- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Sont interdits :
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdits.
 - Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ou fausses briques, ainsi que tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Le pétitionnaire doit se reporter à l'annexe du présent règlement relatif aux prescriptions architecturales.

Clôtures

- Les clôtures doivent être simple et s'harmoniser avec le paysage environnant.
- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur sauf à prolonger une clôture existante (harmonisation de hauteur requise).
- Les clôtures sur rue sont constituées :
 - soit de murs maçonnés pleins, en moellons apparents, ou enduits (aspect en harmonie avec murs de clôture ou constructions avoisinantes) dans lesquels seules les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain y sont autorisées ;
 - soit de murs-bahuts d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale du mur (80 cm), et surmontés d'un dispositif à claire voie ou d'un palissage ajouré (2/3 de la hauteur) doublés de haies vives
- En limites séparatives, les clôtures peuvent être :
 - soit de même nature que les clôtures sur rue sans pouvoir excéder 2 mètres de hauteur ;
 - soit constituée d'une haie vive doublée d'un grillage sans pouvoir excéder 2 mètres de hauteur.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer au minimum 70 % de l'emprise foncière.

Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme

- Les secteurs délimités sur le document graphique au titre des espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme.
- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Éléments de paysage protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

- Les alignements de murs et de façades remarquables :
 - Les murs repérés sur le document graphique doivent être maintenus en l'état.
 - Ils ne peuvent être percés qu'une seule fois sur une même unité foncière.
 - Ils sont soumis à permis de démolir.
- Les éléments de patrimoine identifié :
 - Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement sont soumis à permis de démolir et doivent être conçus dans le respect des caractéristiques

à préserver.

- Les espaces paysagers et écologiques :
 - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
 - Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
 - Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement seuls peuvent être admis les aires de jeux, et les allées piétonnes. Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées.

STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Habitation : 1 place minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque construction doit disposer d'un accès minimal de 4 mètres.

Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 6 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Eaux usées

- Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.
- Toute construction ou installation doit être raccordée, conformément aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant, dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dûment enregistrées.
- Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, si celui-ci est réalisé postérieurement.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un accord préalable du maître d'ouvrage du système d'assainissement.
- Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être exigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte.

Eaux pluviales

- Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre annexés au PLU.
- Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques en conformité avec les réglementations spécifiques sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.
- Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.
- En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.
- De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement peut alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux collectant des eaux usées est strictement interdite.

Electricité – Téléphone – Internet

- Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et de télécommunication doivent être enterrés.

Collecte des déchets

- Les constructions destinées à l'habitat doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces bâtiments.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les constructions à usage commerces de gros,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

Sont soumises à conditions :

- Dans les secteurs affectés par le bruit
En application de l'arrêté préfectoral du 10 mai 2000, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent comporter des dispositions permettant d'assurer un isolement acoustique dont les conditions sont définies par l'arrêté cité.
- Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique
Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.
- Les constructions à destination de commerce ne peuvent présenter une surface de plancher supérieure à 200 m².

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations par rapport aux voies

- Les constructions doivent être édifiées dans une bande d'implantation comprise en 0 et 6 mètres par rapport à la voie.
- Cas particuliers :
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées
 - Soit en contiguïté avec une des limites latérales,
 - Soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres.
- Retrait par rapport aux limites de fond de parcelle
 - Le retrait minimum à respecter est de 6 mètres sauf lorsque la limite de fond de parcelle correspond à une limite avec une zone A ou N, dans ce cas les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum.
- Cas particuliers :
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non règlementé

Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%.

Hauteurs des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres au faîtage (R+1+C) ou 6,5 mètres au sommet de l'acrotère (R+1).
- Cas particuliers :
 - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction limitrophe existante.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou de l'harmonie des paysages.
- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Sont interdits :
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdits.
 - Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ou fausses briques, ainsi que tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Le pétitionnaire doit se reporter à l'annexe du présent règlement relatif aux prescriptions architecturales

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres

- Les espaces de pleine terre doivent constituer au minimum 50% de l'emprise foncière.

STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Habitation : 1 place minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque construction doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.

Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 6 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Eaux usées

- Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.
- Toute construction ou installation doit être raccordée, conformément aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant, dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dûment enregistrées.
- Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un accord préalable du maître d'ouvrage du système d'assainissement.
- Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être exigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte.

Eaux pluviales

- Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre annexés au PLU.
- Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques en conformité avec les réglementations spécifiques sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.
- Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.
- En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.
- De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement peut alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux collectant des eaux usées est strictement interdite.

Electricité – Téléphone – Internet

- Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et de télécommunication doivent être enterrés.

Collecte des déchets

- Les constructions destinées à l'habitat doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces bâtiments.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE ET DE SES SECTEURS

Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes

- Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables, en application de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000. Les constructions situées dans la bande figurant au plan d'isolement acoustique doivent comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs de lisières des massifs boisés délimités sur le document graphique :

- Seules sont autorisées :
 - les constructions et installations liés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,
 - Les constructions liées aux exploitations agricoles.

Dans les secteurs concernés par les risques liés à la présence d'anciennes carrières abandonnées

- En application de l'arrêté préfectoral du 05 août 1986, certains secteurs de la zone A sont concernés par des zones de risques liés à la présence d'anciennes carrières abandonnées.
- A l'intérieur de ces secteurs, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.

De plus, dans les secteurs affectés par le bruit

En application de l'arrêté préfectoral du 10 mai 2000, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent comporter des dispositions permettant d'assurer un isolement acoustique dont les conditions sont définies par l'arrêté cité.

DANS LA ZONE A**Dans la zone A, sont interdites :**

- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service :
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Commerce de gros,
 - Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - Hébergement hôtelier et touristique,
 - Cinéma.
- Les constructions liées aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Industrie,
 - Entrepôt,
 - Bureau,
 - Centre de congrès et d'exposition.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

Dans la zone A, sont soumises à conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que si elles :
 - sont liées et nécessaires aux activités agricoles,
 - sont situées à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles existants,
 - ont une surface de planche égale ou inférieure à 150 m².

Elles sont, à ce titre, considérées comme des constructions à destination de l'exploitation agricole.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses,
 - qu'elle ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol existante de plus de 30% à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 50m² de surface de plancher,
 - que l'extension soit réalisée à l'intérieure d'un périmètre de 40 mètres mesuré à partir des murs extérieur du bâtiment d'habitation principal.

A

DANS LE SECTEUR Apg

Dans le secteur Apg, sont interdites :

- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service :
 - Restauration,
 - Hébergement hôtelier et touristique,
 - Cinéma.
- Les constructions liées aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Industrie,
 - Centre de congrès et d'exposition.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

Dans le secteur Apg, sont soumises à condition :

- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service :
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Commerce de gros,
 - Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - Entrepôt,
 - Bureau,

à condition que ces activités soient en lien avec l'activité agricole ou les activités primaires.

- Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que si elles :
 - sont liées et nécessaires aux activités para-agricoles,
 - sont situées à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles existants,
 - ont une surface de planche égale ou inférieure à 150 m².

DANS LE SECTEUR Ae

Dans le secteur Ae, sont interdites :

- Les constructions liées aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Industrie,
 - Centre de congrès et d'exposition,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Les habitations et logements.

Dans le secteur Ae, sont soumises à condition :

- Les autres usages des sols et des constructions sont autorisées à condition de s'exercer au sein des constructions existantes et de ne pas générer une augmentation du gabarit (notamment emprise au sol et hauteur) des constructions existantes.

DANS LE SECTEUR Aep**Dans le secteur Aep, sont interdites :**

- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service :
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Restauration,
 - Commerce de gros,
 - Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - Hébergement hôtelier et touristique,
 - Cinéma.
- Les constructions liées aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Industrie,
 - Entrepôt,
 - Bureau,
 - Centre de congrès et d'exposition.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les habitations et logements.

Dans le secteur Aep, sont soumises à condition :

- Les aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour assurer leur bonne intégration au paysage, à l'environnement et aux activités agricoles.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations par rapport aux voies

- Les constructions doivent être édifiées à plus de :
 - 6 mètres de l'alignement des voies,
 - 10 mètres des routes départementales,
 - 20 mètres de part et d'autre des emprises de la RN12.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 6 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

Emprise au sol maximale des constructions

- Non réglementé

Hauteurs des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres au faîtage (R+1+C) ou 6,5 mètres au sommet de l'acrotère (R+1).
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 12 mètres.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Disposition des constructions

- La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchi de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.
- L'orientation des constructions tient compte des conditions climatiques. Les bâtiments sont adossés aux vents dominants.

Disposition des constructions

- Une distinction visuelle entre la toiture et les murs permet de diminuer l'effet masse des bâtiments.
- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants doivent être évités.
- Les couleurs sombres s'intègrent mieux car elles dominent dans le paysage. Les couleurs claires ou les couleurs trop vives, en raison du contraste qu'elles engendrent, sont fortement déconseillées.
- D'une manière générale, les soubassements doivent être le moins apparent possible. Si un soubassement doit rester apparent, ce qui est à éviter, sa hauteur ne devrait pas excéder 1,50 mètre. Ils doivent être recouverts par le bardage ou enduits.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs favorise la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus autochtones aux caractéristiques identiques ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat.
- L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.

Eléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

- Les espaces paysagers et écologiques :
 - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
 - Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
 - Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement seuls peuvent être admis les aires de jeux, et les allées piétonnes. Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées.

STATIONNEMENT

- Non réglementé.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTER PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

DESSERTER PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute construction à vocation d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Eaux usées

- Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.
- Toute construction ou installation doit être raccordée, conformément aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant, dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dûment enregistrées.
- Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, si celui-ci est réalisé postérieurement.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un accord préalable du maître d'ouvrage du système d'assainissement.
- Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être exigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte.

Eaux pluviales

- Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre annexés au PLU.
- Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques en conformité avec les réglementations spécifiques sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.
- Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.
- En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.
- De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement peut alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux collectant des eaux usées est strictement interdite.

Electricité – Téléphone – Internet

- Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et de télécommunication doivent être enterrés.

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Hormis les constructions et installations liés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, et les constructions soumises à condition et visées ci-après, aucune construction ou installation ne peut être autorisée.

Sont soumises à condition, dans l'ensemble de la zone N :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ;
 - qu'elle ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol existante de plus de 30% à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 50 m² de surface de plancher.
 - que l'extension soit réalisée à l'intérieure d'un périmètre de 40 mètres mesuré à partir des murs extérieur du bâtiment d'habitation principal.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - que la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 mètres,
 - que leur emprise au sol soit inférieure à 15 m²,
 - qu'elles soient implantées à moins de 70 m de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- Les abris à chevaux à condition d'une emprise au sol maximale de 30 m², d'être situés à l'intérieur d'une propriété bâtie ou à proximité immédiate de constructions existantes et de faire l'objet d'une insertion paysagère discrète.

Dans le secteur Nzh (zone humide) :

- Seuls les travaux d'entretien ou de restauration sont autorisés,

- Les exhaussements et affouillements sont interdits,
- Les clôtures avec des soubassements sont interdites.

De plus, dans les secteurs affectés par le bruit

En application de l'arrêté préfectoral du 10 mai 2000, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent comporter des dispositions permettant d'assurer un isolement acoustique dont les conditions sont définies par l'arrêté cité.

De plus, dans le secteur OAP « Ferme Rouge » identifié sur le document graphique :

- Sont autorisées les constructions liées aux activités de loisirs et de tourisme, en particulier, les constructions destinés à :
 - la restauration,
 - l'hébergement hôtelier et touristique,
 - les équipements d'intérêt collectif et services publics, et notamment les équipements sportifs et autres équipements recevant du public en lien avec la vocation d'espace naturel de la zone.

Dans le secteur OAP « Ceinture péri-villageoise des prairies identifié sur le document graphique

Les constructions ou installations nécessaires aux activités d'accueil du public ou aux activités scientifiques justifiées par l'étude ou la découverte des milieux naturels, sous autorisées à condition

- Que leur implantation s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié pour le maintien et la préservation de fonctionnalité écologique des milieux (préservation de la qualité des sites et paysages, attention portée aux conditions de passage de la faune...)
- D'être réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation afférente.

Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes :

- Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables, en application de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000. Les constructions situées dans la bande figurant au plan d'isolement acoustique doivent comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs de lisières des massifs boisés délimités sur le document graphique :

- Seules sont autorisées :
 - les constructions et installations liés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,
 - les extensions des constructions existantes,
 - la construction d'annexes aux constructions existantes.
- Il est rappelé que les constructions et extensions sont soumises au respect d'un retrait minimum par rapport aux limites de fond de parcelles fixé par le règlement.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions doivent être édifiées à plus de :
 - 6 mètres de l'alignement des voies,
 - 10 mètres des routes départementales,
 - 20 mètres de part et d'autre des emprises de la RN12.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 6 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimale de 6 mètres.

Emprise au sol maximale des constructions

- 10% maximum.

Hauteurs des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres au faîtage (R+1+C) ou 6,5 mètres au sommet de l'acrotère (R+1).
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 8 mètres.
- Les extensions ne sont pas soumises à la prescription ci-avant, celles-ci ne doivent pas conduire à une augmentation de la hauteur observée par la construction existante.

N

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou la couverture des murs par des matériaux traités sous forme de carreaux (telle que la faïence murale,...) est interdit.
- Les extensions doivent reprendre la logique volumétrique, architecturale, et ornementale, le cas échéant, de la construction sur laquelle elle se greffe.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

- Les clôtures doivent être composées de haies vives d'essences locales.
- En secteur Np, les seules clôtures autorisées sont les clôtures agricoles (3 fils sur poteaux bois).

Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme

- Les secteurs délimités sur le document graphique au titre des espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme.
- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Eléments de paysage protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

- Les éléments de patrimoine identifié :
 - Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement sont soumis à permis de démolir et doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.
- Les espaces paysagers et écologiques :
 - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
 - Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
 - Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement seuls peuvent être admis les aires de jeux, et les allées piétonnes.

STATIONNEMENT

- Habitation : 1 place minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTER PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

DESSERTER PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute construction à vocation d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Eaux usées

- Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.
- Toute construction ou installation doit être raccordée, conformément aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant, dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dûment enregistrées.
- Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, si celui-ci est réalisé postérieurement.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un accord préalable du maître d'ouvrage du système d'assainissement.
- Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être exigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte.

Eaux pluviales

- Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre annexés au PLU.
- Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques en conformité avec les réglementations spécifiques sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.
- Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.
- En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.
- De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement peut alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux collectant des eaux usées est strictement interdite.

Electricité – Téléphone – Internet

- Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et de télécommunication doivent être enterrés.

DÉFINITIONS

ABRI DE JARDIN

Bâtiment non accolé à la construction principale, accessoire à celle-ci, et dont la superficie ne peut excéder 10 m² de surface plancher, ayant vocation à recevoir du matériel lié à l'entretien du jardin.

ACCÈS

L'accès constitue la partie de l'alignement – c'est-à-dire de la limite entre la voie ou l'emprise publique et le terrain – permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

ACROTÈRE

Muret situé en bordure de toitures terrasses permettant le relevé d'étanchéité et masquant la couverture.

AFFOUILLEMENT

Extraction de terre.

ALIGNEMENT

L'alignement constitue la délimitation du domaine public (y compris le domaine public maritime) ou d'une voie privée au droit des terrains riverains.

ANNEXE

Les bâtiments ou constructions annexes sont définis comme des constructions secondaires accolées ou non à la construction principale mais situées sur la même unité foncière que la construction principale. Les annexes ne peuvent être affectées à l'usage d'habitation, et doivent assurer un usage dépendant de celui de la construction principale (ex : garage, piscine, abri de jardin, abri pour animaux domestiques, etc.).

CONSTRUCTION

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction (exemples : clôture, bâtiment, terrasse, piscine, etc.).

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Construction ayant la fonction principale d'un ensemble de constructions ou construction ayant la plus importante surface

de plancher dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Commerce et activité de service

Exploitation agricole

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière

Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

Logement

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

Hébergement

Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Commerce et activité de service

Artisanat et commerce de détail

Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Restauration

Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros

Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Hébergement hôtelier et touristique

Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Cinéma

Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

DÉFINITIONS

Salles d'art et de spectacles

Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Equipements sportifs

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public

Recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie

Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt

Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau

Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition

Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

DÉPENDANCE

Bâtiment non accolé à la construction principale, accessoire à

celle-ci.

EMPRISE AU SOL

Selon la circulaire de février 2012, l'emprise au sol est définie comme suit : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Les terrasses de plain-pied ne dépassant pas le niveau du sol naturel, celles ne présentant pas d'élévation significative par rapport au sol naturel et dépourvues de fondations profondes (ex. pieux, autres fondations équivalentes à celles nécessaires pour supporter une construction) ainsi que les murets de clôture ne sont pas constitutives de l'emprise au sol. Les piscines constituent de l'emprise au sol.

EMPRISE D'UNE VOIE

L'emprise est délimitée par l'alignement. Elle comprend la plate-forme de la voie (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

EMPRISE PUBLIQUE

Sont considérées comme des emprises publiques toutes les surfaces faisant partie du domaine public de la commune : places, jardins publics, chemins piétons publics... ou ayant vocation à entrer dans le domaine public : emplacements réservés pour création ou aménagements de voies et espaces publics.

ESPACES LIBRES

Les espaces libres sont entendus comme étant la totalité des espaces autres que ceux inclus dans la définition de l'emprise au sol des constructions. Sont inclus notamment les espaces plantés ou non, les aires de stationnement ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature.

ESPACES DE PLEINE TERRE

Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclus des espaces de pleine terre) permettant la libre infiltration des eaux pluviales. L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (ex. sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS

Une extension est un agrandissement contigu d'une construction existante.

EXHAUSSEMENT

Remblaiement de terrain

FAÇADE

Est considérée comme « façade » toutes les faces verticales en élévation d'un bâtiment.

HAUTEUR

La hauteur est la différence d'altitude maximale entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au levé altimétrique effectué avant tous travaux d'adaptation du terrain liés au projet considéré.

La hauteur des constructions couvertes par une toiture traditionnelle est mesurée :

- au faitage qui correspond au point le plus élevé du bâtiment hors élément technique de superstructure ;
- à la façade mesurée à l'intersection principale du plan vertical et du plan incliné de la toiture.

La hauteur à l'acrotère sera retenue pour les constructions couvertes en toiture terrasse ou à faible pente.

LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Il s'agit des limites de terrain autres que celles constituées par l'alignement.

LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES

Toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement, et qui sépare le terrain d'un terrain mitoyen.

AUTRES LIMITES SÉPARATIVES

Les autres limites, qui n'aboutissent pas à l'alignement, sont considérées comme des limites de fond de parcelle.

DÉFINITIONS

LOGEMENT EN ACCESSION AIDÉE

Il s'agit de logements disposant d'un dispositif d'aide publique à l'accession à la propriété, destiné à des catégories de ménages définis par le dispositif, mais toujours en vue d'une résidence principale occupée par le bénéficiaire de l'aide (primo-accession, normes de construction respectueuses de l'environnement, plafonds de revenus, âge des occupants, etc.).

LOGEMENT LOCATIF

Les logements locatifs sont des logements qui, au moment de leur construction, font l'objet d'une convention prévoyant qu'ils soient destinés à la location, qu'elle soit privée ou sociale.

LOGEMENT CONVENTIONNÉ

Il s'agit d'un régime juridique de location par lequel le propriétaire signe une convention avec l'État en contrepartie du bénéfice d'un avantage fiscal et le cas échéant, d'une aide qu'il a obtenue pour construire ou faire des travaux dans un logement. En contrepartie de ces avantages, le propriétaire s'engage à louer son logement non meublé à titre de résidence principale à des particuliers, à pratiquer un loyer inférieur à celui du marché pendant toute la durée de la convention, à choisir des locataires dont les ressources sont inférieures à un certain plafond, et à louer son logement décent.

LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Constituent des logements locatifs sociaux les logements listés à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

LUCARNE

Ouverture aménagée dans un plan de toiture, dont la baie est verticale et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. Les chiens-assis sont des lucarnes dont la couverture est à contre-pente.

MARGE DE RETRAIT

Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir du nu des façades constructions, jusqu'à l'alignement.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Réalisation conjointe de plusieurs constructions pouvant inclure la réalisation d'aménagements et d'équipements collectifs. Les opérations d'aménagement sont notamment réalisées dans le cadre de zone d'aménagement concerté (ZAC), d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE), de permis d'aménager, etc.

PARCELLE

Les parcelles figurent sur le cadastre, elles sont associées à un titre de propriété identifiées par un numéro.

SURFACE DE PLANCHER

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

TERRAIN

Constitue un terrain une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou à une personne déclarant sur l'honneur être titrée sur ces parcelles.

TERRAIN NATUREL

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel en tout point.

UNITÉ FONCIÈRE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

VOIES

Sont considérées comme des voies au sens des articles tout

passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que de véhicules. Les espaces de circulations réalisés à l'intérieur d'un terrain et les chemins piétons ne sont pas considérés comme des voies.

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

ANNEXES ARCHITECTURALES

Principes généraux

- Les constructions doivent éviter toute agressivité en s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti à l'intérieur duquel elles s'insèrent. C'est-à-dire que toute modification ou ajout d'une construction doit respecter des normes de gabarit, de matériau, de revêtement, de couleur et de percements ci-dessous développées.
- 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. Une similitude approchée d'implantation, d'aspect, de style, de proportions, par rapport au tissu bâti de proximité est à mettre en œuvre dans le cadre du projet.

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 d'ensemble concerté : similitude approchée d'implantation, d'aspect, de style, de proportions
- L'implantation respectera le terrain naturel et s'adaptera aux lignes de forces du paysage. Les terrassements abusifs, les exhaussements et affouillements sont interdits.

Volumes et façades

- Dans le cas où la construction s'inspire du style régional traditionnel, il est rappelé que celui-ci est fait de maisons sans toits débordants, longues et basses aux toitures bien inclinées, aux pignons. Le volume est égale à un rez-de-chaussée plus combles
- Un certain nombre d'enseignements dont s'inspireront les concepteurs est rappelé dans les directives.
- La façade « long pan » ou « mur gouttereau » est, dans toute la mesure du possible, une fois et demi plus longue que le pignon.
- Les sous-sols sont toujours enterrés. Dans le cas où la présence de la nappe phréatique ne peut le permettre, il est prévu des bâtiments annexes. La cote du plancher du rez de chaussée n'excède pas 40 cm par rapport au sol naturel dans le cas de terrains plats ou peu pentus.
- Pour tenir compte de raisons techniques (situation du sol par rapport à la voirie) ou pour tenir compte de l'architecture avoisinante, cette cote pourra excéder 40 cm.
- Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit :
 - Une unité d'aspect est recherchée par un traitement identique de toutes les façades (matériaux - coloration).

- Le même matériau de ravalement de façade est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les soubassements et les annexes, ce qui évite toute multiplication des matériaux.
 - Les maçonneries de pierre ou moellons apparents sont mis en œuvre suivant la technique traditionnelle par assises horizontales, les appareillages décoratifs sont absents, ce qui implique que dans le cas de restauration de constructions existantes, seul la pierre de taille et les moellons de bon appareil peuvent rester apparents. Les pierres sont d'origine locale (meulière, grès, silex, pierre des champs).
 - Pour les maisons rurales, les fermes et autres bâtiments agricoles, il est privilégié une maçonnerie enduite à pierre. Pour les maisons bourgeoises, l'enduit couvrant est recommandé. Les joints ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil. Les joints sont exclusivement réalisés à la chaux aérienne ou hydraulique naturelle. Le ciment est fortement déconseillé.
 - Les maçonneries enduites sont toujours talochées, c'est-à-dire lissées. Elles ne comportent jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, chainages etc.
 - La couleur des matériaux de construction, qu'ils soient bruts ou enduits, se rapproche des couleurs des 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 teintes gris-beige, ocre-beige à l'exclusion de toute teinte vive.
 - Les couleurs des enduits et façades doivent se référer au nuancier couleurs du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse disponible en ligne.
- Percements :
- Les couleurs des menuiseries doivent se référer au nuancier couleurs du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.
 - Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.
 - L'appui de la fenêtre a une saillie inférieure ou égale à 6 cm.
 - Les linteaux sont de même aspect que la façade (les linteaux apparents en bois sont prohibés).
 - Les encadrements sont toujours au même nu que la façade.
 - Les menuiseries, fenêtre, volets, portes, portails, sont peintes de couleur uniforme et non vive.

ANNEXES ARCHITECTURALES

▪ Toitures :

- les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons.
- Le toit est à deux pentes, excepté pour les vérandas et les annexes (bucher, abri de jardin) où il pourra être à une seule pente avec un minimum de 10°. Le toit mono-pente est autorisé s'il est accolé aux constructions existantes.
- Le faitage est parallèle à la longueur du bâtiment. Les pentes varient entre 35° et 50°. Pour les volumes secondaires et les annexes, les toitures plates végétalisées sont autorisées.
- Les souches de cheminées sont situées le plus près du faitage possible, jamais dans la moitié inférieure du toit (souches et ventilations sont à regrouper en un seul conduit si possible). Les douilles de toit pour les sorties de ventilation ne sont pas recommandées.
- A l'égout du toit, la corniche est limitée à 30 cm environ, gouttière comprise, elle est simple, peu importante, peu saillante.
- Les couvertures, à l'exception des vérandas et des abris de jardin, doivent présenter un aspect :
 - tuiles plates traditionnelles
 - en tuiles mécaniques petit moule;
 - éventuellement pour les annexes : zinc.
- Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions (chaume, ardoise, tuile canal, etc..) sont interdites.
- L'ardoise est autorisée sur les maisons bourgeoises et les édifices publics.
- Les tuiles de rive à rabat sont interdites. Les tuiles sont scellées en rive.
- Les percements en toiture sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le plan du toit, soit par des lucarnes. Ils sont non saillants. On recommande que les premiers soient plutôt placés du côté opposé à la rue ; leur encombrement n'excèdera pas le quart de la longueur du plan de toit sur lequel elles s'inscrivent.
- Les lucarnes sont couvertes par un toit à deux pans bâtières sans rebord en façade ou à bout rabattu (lucarne à la capucine).
- Elles sont plus hautes que larges : rapport minimum de la baie 3/5ème. La largeur maximum de la façade de la lucarne est de 1,10 m.
- Les façades et les jouées sont toujours verticales, elles sont en maçonnerie ou en

bois. Les débords de toitures sur les jouées ne dépassent pas 10 cm.

- Il est recommandé que les gouttières et descentes d'eau pluviale soient en zinc ou en cuivre. L'utilisation du PVC est déconseillée.

- **Constructions et équipements à usage de loisirs ou de sports**

- Les constructions à usage de loisirs ou de sports auxquelles leur fonction impose des dimensions importantes doivent s'inscrire dans leur environnement avec les définitions de matériaux et de proportions propres à ces fonctions.
- Les "Directives" ci-dessus énoncées au chapitre "Prescriptions Architecturales" doivent donc être adaptées aux caractéristiques de ce type de constructions. Ainsi, les matériaux et techniques contemporains ne sont pas interdits mais l'attention des concepteurs sera particulièrement requise dans le choix de moyens d'intégration (traitement des implantations, des volumétries, des matériaux et de leurs couleurs, des proportions et mises en œuvre, des espaces plantés...)
- Pourront ainsi être admis :
 - les matériaux de façade non traditionnels (bardage, pierre pelliculaire...)
 - l'association de matériaux unissant "traditionnel" et "contemporain »
 - la proportion de baies et ouvertures plus large que hautes
 - les pentes de toitures sont inférieures à 35°
 - les toitures à plus de deux pans selon nécessités de perspectives
 - les débords de toits et corniches sont supérieurs à 30 cm
 - Les matériaux de couverture tels que bacs acier, panneaux translucides et procédés autoportants.

ANNEXES ARCHITECTURALES : recommandations complémentaires

Constructions annexes :

- Les dépendances (garages, remises, buanderies, etc..) 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 serres seront peu visibles des voies et chemins.

Clôtures :

- L'absence de clôture peut être admise, elle est parfois souhaitable. Si elles sont prévues, le dossier de permis de construire comportera leur dessin.
- Les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et avec le paysage dans lequel s'insère la propriété. De même, les ouvrages d'entrées devront être d'un modèle simple. En zones naturelles, en dehors des clôtures de type grillage et fils de fer..., seules les clôtures végétales sont admises.
- Sont interdits toutes les clôtures en panneaux industriels et les grillages de type treillis soudés. Il peut être exigé que les clôtures composites, précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus

Restauration de constructions anciennes :

- La restauration d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction. En effet, toute restauration qui ne respecte pas les principes généraux de mise en œuvre de la construction la met en péril, tant sur le plan de son aspect, que de sa conservation dans le temps.
- Pour plus de conseils sur la restauration, il est recommandé de faire appel à l'équipe du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Principes à respecter pour la restauration des éléments de construction suivants :

- La toiture :
 - La restauration devra respecter les pentes de la toiture existante et en conserver ses anciennes charpentes. Le même matériau de couverture sera employé.
 - Les enduits clairs sont à proscrire, en particulier le blanc ou le blanc cassé ; les enduits doivent être de teintes gris-beige, ocre-beige à l'exclusion de toute teinte vive.
 - La couverture ne devra pas déborder en pignons et devra être refaite avec son matériau d'origine (généralement de la tuile plate).

- Les proportions initiales des anciennes lucarnes devront être préservées.
- Si de nouvelles ouvertures doivent être faites dans la toiture, on veillera à en limiter le nombre. Ces ouvertures devront prendre modèle sur les ouvertures existantes (lucarnes à la capucine ou à bâtière) ou bien situer dans le plan de la toiture (partie vitrée de dimensions réduites).

▪ Les ouvertures en façades :

- La restauration devra respecter les proportions des ouvertures existantes qui sont toujours plus hautes que larges.
- Si de nouvelles ouvertures doivent être percées en façades, celles-ci seront limitées et respecteront les proportions des ouvertures existantes.
- Les linteaux situés au-dessus des baies ne sont généralement pas apparents.

▪ Les enduits de façades :

- En règle générale, le traitement initial des maçonneries et des murs extérieurs doit être refait à l'identique.
- En grande majorité, les murs sont totalement recouverts d'enduits au plâtre ou à la chaux grasse. Il est très important, pour la bonne conservation des maçonneries, de refaire au mieux cet enduit en veillant à ne pas employer de matériaux qui enferment l'humidité dans les murs, tels que les enduits au ciment ou comportant un élément durcisseur ou plastifiant. En aucun cas, les murs recouverts initialement par un enduit ne devront être dégagés rendant ainsi les moellons ou les pièces de bois apparents. En effet, toute les pièces de bois, telles que les linteaux, seront, elle aussi, recouvertes d'enduit.
- Dans le Sud et l'Est du département des Yvelines, les murs de certaines constructions sont enduits "à pierre vue", laissant ainsi apparaître la pierre par endroits seulement. On ne trouve, en aucun cas, de joints creux ou en relief. Tous les enduits anciens étaient colorés, soit par le sable qu'ils contenaient, soit par un badigeon appliqué sur la façade. D'une manière générale, le blanc ou les coloris très clairs seront exclus des enduits de rénovation. Les coloris seront ocrés ou rosés, dans une palette très large.

▪ Les clôtures et bâtiments annexes :

- Les clôtures existantes seront conservées, ainsi que les bâtiments annexes. Les bâtiments annexes seront rénovés en respectant les mêmes règles que pour le bâtiment principal.
- La restauration de bâtiments existants, constituant une entité foncière homogène au plan urbain et comprenant des espaces communs extérieurs, ne peut se faire que sous le régime de la copropriété, quand bien même les travaux intérieurs des bâtiments seraient individuellement dans le cadre d'un plan d'ensemble d'aménagement (façade, surfaces et volumes).