

Commune de Jouars-Pontchartrain

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Version du 24 janvier 2024

3ème modification de droit commun du PLU prescrite le 18 août 2022

3ème modification de droit commun du PLU approuvée le 8 février 2024

REGLEMENT ECRIT



Ville de Jouars-Pontchartrain

1 rue Sainte-Anne

78760 JOUARS-PONTCHARTRAIN

Dossier approuvé en Conseil
Municipal en date du 19 décembre
2019

SIAM AMÉNAGEMENT
URBANISME **URBA**

 **gilson & associés**
urbanisme et paysage



DISPOSITIONS GENERALES



Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

Les règles du PLU se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111-1 à R 111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R 111-2, R 111-4, R 111.15 et R 111.21.

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :
 - L 111.9 et L 421.4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
 - L 111.10 relatif aux périmètres de travaux publics ;
 - L 421.5 relatif à la réalisation de réseaux ;
 - L 111.1.4 relatif aux routes à grande circulation.
- Les servitudes d'Utilité Publique annexées au Plan.
- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :
 - Aux périmètres sensibles ;
 - A la protection des Monuments Historiques ;
 - Au droit de préemption urbain ;
 - Aux zones d'aménagement différé ;
 - Aux zones d'aménagement concerté.
- Les règlements des lotissements déjà approuvés
 - Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement ;
 - En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

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

En particulier :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le cadre des dispositions des titres I à VI et plus particulièrement au titre V, du Livre IV du Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise aux dispositions du titre II du livre IV du Code de l'Urbanisme.
- Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (article 14 de la loi du 27/09/1941).
- Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par l'Etat (Loi de lutte contre les exclusions – Juillet 2000).



- **La RN 12** est classée « catégorie 2 » vis-à-vis du bruit (arrêté préfectoral n°00-372/Duel du 10 octobre 2000 consultable en mairie), une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voirie (à partir du bord de la chaussée la plus proche) délimite les secteurs affectés par le bruit.
- **La RD 15** est classée « catégorie 3 » sur une partie de son tronçon et « catégorie 4 » sur l'autre vis-à-vis du bruit. Pour les secteurs classés en « catégorie 3 », une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voirie (à partir du bord de la chaussée la plus proche) délimite les secteurs affectés par le bruit. Une bande de 30 mètres de part et d'autre de la voirie (à partir du bord de la chaussée la plus proche) délimite les secteurs affectés par le bruit pour les secteurs classés en « catégorie 4 ».
- On notera des prescriptions similaires pour la **RD 13**, classée « catégorie 3 » et « catégorie 4 ». Sur les secteurs « catégorie 4 », une bande de 30 mètres de part et d'autre de la voirie (à partir du bord de la chaussée la plus proche). La **RD 23** ainsi que la **Rue Sainte Anne** sont également classées « catégorie 4 » et la **RD 25** « catégorie 3 ».

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE :

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

Les règles applicables à ces zones figurent au titre II du présent règlement.

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

Les règles applicables à ces zones figurent au titre III du présent règlement.

ET

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

Les règles applicables à ces zones figurent au titre IV du présent règlement.

3.2. LE PLU RÉSERVE LES EMPLACEMENTS NÉCESSAIRES

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans. Ils font l'objet des dispositions du titre V du présent règlement et sont énumérés en annexe du PLU.

3.3. LE PLU PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les documents graphiques. Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'article 13 du règlement et du titre V du présent règlement.



Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ET

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

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

Article 5 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

Article 6 – ESPACES BOISES CLASSES

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'article R.421-23-g du code de l'urbanisme, sauf pour les exceptions citées dans l'article R.421-23-2 du même code.

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

Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L.311-2 du code forestier :

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

⇒ Dans le département des Yvelines, le défrichement est soumis à une demande d'autorisation préfectorale lorsqu'il s'applique dans les bois des particuliers s'ils font partie d'un massif **d'une superficie minimum de 1 ha**, ainsi que dans les bois publics (sauf ceux de l'État), qu'ils soient ou non soumis au régime forestier.

⇒ Le cas échéant, ces défrichements peuvent être soumis à **Arrêté inter-préfectoral n° 2015222-0010 fixant les modalités de calcul des compensations liées aux autorisations de défrichement**

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

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

o Article 682 du code civil : « *Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de*



construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

L'article 341-7 du Code Forestier stipule que lors de la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à une autorisation administrative, l'autorisation de défrichement doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative.

Article 7 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects etc., de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

Article 8 – GESTION DE L'EAU, ZONES INONDABLES ET COMPATIBILITE AVEC LE S.A.G.E. DE LA MAULDRE

Le long des rivières et autour des plans d'eau

Une marge de recul de 6 m par rapport aux berges identifiées au titre de l'article L.151-23 et des fossés d'assainissement ne pourra recevoir aucune construction ni installation ni clôture, à l'exception :

- d'extension de construction dont le retrait ne pourra être moindre que celui de la construction existante,
- des piles de ponts ou passerelles, des parapets et barrières de sécurité, des perrés.
- des clôtures nécessaires à l'activité agricole.

Mares / Etangs

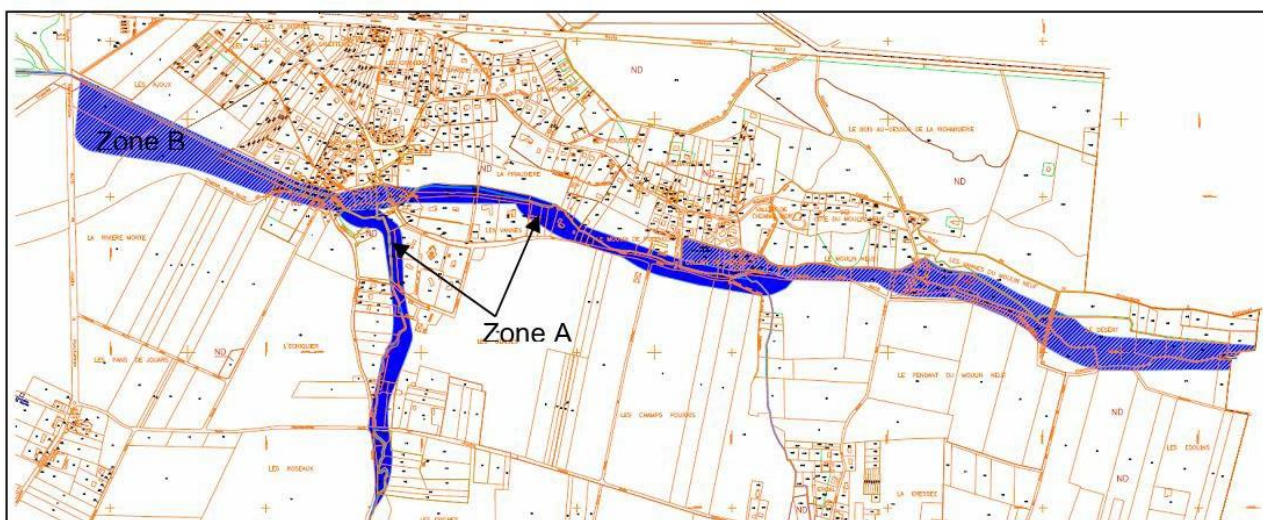
Le remblaiement et l'assèchement des mares / étangs identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique est interdit.

Zones inondables

Le territoire est concerné par l'arrêté préfectoral du 02/11/1992 valant plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) qui identifie deux secteurs où la constructibilité doit être limitée. D'une manière générale, l'interdiction de construire sur la totalité des zones inondables reste toujours préférable. Dans tous les cas, afin de limiter la vulnérabilité des constructions, la préservation de zones d'expansion de crues et la prise en compte de zones d'espaces naturels pour l'écoulement de l'eau sont nécessaires.

Réglementairement, ces zones se répartissent en :

- zone inondable « de type A », inconstructible
- zone inondable « de type B », constructible sous conditions





Zones humides

Les zones humides présentent différentes fonctionnalités et services rendus par rapport à la gestion de l'eau tant d'un point de vue qualitatif (épuration des eaux par filtration des contaminants, etc.) que quantitatif (rôle hydrologique : écrêtements des crues, zones d'expansion des crues, soutien d'étiage, etc.) et écologique (biodiversité, etc.).

Selon le SDAGE Seine Normandie et la disposition 19 du SAGE de la Mauldre, 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, et en fonction de la réglementation applicable aux opérations précitées, la mise en œuvre du principe «éviter, réduire, compenser» (ERC). Les modalités d'application de la séquence ERC sont explicitées dans le SDAGE Seine Normandie en ce qui concerne les zones humides effectives. L'article 2 du règlement du SAGE de la Mauldre s'applique quant à lui sur les zones humides effectives à enjeu.

Article 2 : Encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides effectives à enjeu pour l'application du règlement

La destruction des zones humides doit être évitée en recherchant prioritairement la possibilité technicoéconomique d'implanter les projets en dehors de ces zones. À défaut du principe d'évitement, lorsque l'exception à ce principe est justifiée, la réduction de l'incidence du projet sur la zone humide devra être recherchée et démontrée. Si l'analyse technico-économique a démontré qu'il ne peut être envisagé d'établir le projet en dehors de ces zones, la destruction, y compris partielle, d'une zone humide est soumise à mesures compensatoires. Ces mesures compensatoires, à hauteur de 250 % de la surface détruite, doivent prévoir l'amélioration et la pérennisation de zones humides encore fonctionnelles (restauration, reconnections, valorisation, meilleure gestion), ou la création d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et la biodiversité.

Toutefois, si l'une des situations listées ci-dessous est démontrée, alors ce sont les règles de compensation prévues par le SDAGE qui s'appliquent.

Compatibilité avec le S.A.G.E. de LA MAULDRE

Le SAGE, révisé et approuvé le 10 août 2015, contient un règlement qui édicte 3 règles à respecter dans les documents d'urbanisme :

- **Article 1 : Préservation du lit mineur et des berges ;**
- **Article 2 : Encadrer et limiter l'atteinte aux zones humides effectives à enjeu pour l'application du règlement ;**
- **Article 3 : Limiter les débits de fuite.**

Article 9 – TRAITEMENT DES EAUX USEES

La station d'épuration de Villiers-Saint-Frédéric traite les eaux usées de la commune de Jouars-Pontchartrain.

Pour toute installation ou projet d'installation de station d'épuration, conformément à l'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations d'assainissement, la station ne devra pas constituer une nuisance de voisinage, ni un risque sanitaire pour les riverains.

Article 10 – LIGNES DE TRANSPORT ELECTRIQUE

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;

Le document d'urbanisme autorise la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension, afin que les travaux de maintenance et de modification ou de surélévation des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques puissent être réalisés.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones, tous secteurs compris.

Article 11- LES ARTICLES DU REGLEMENT

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 13 articles suivants :

Partie 1 : Affectation des sols et destination des constructions (anciens articles 1 et 2)

- 1- Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
- 2- Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés soumis à conditions particulières
- 3- Mixité fonctionnelle et sociale

Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales (anciens articles 6-7-8-9-10-11-13-15)

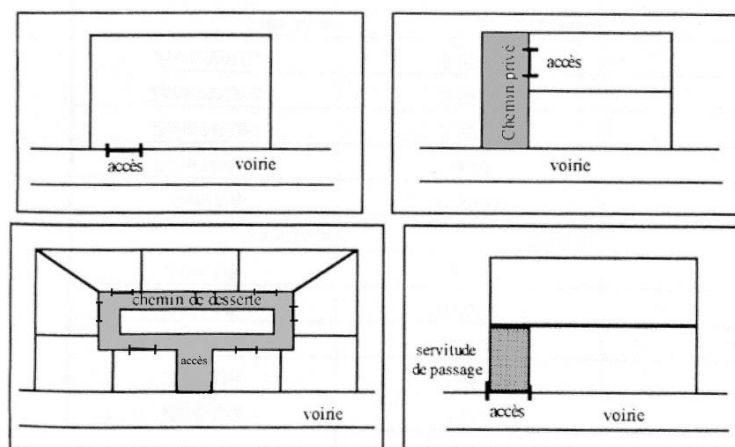
- 4- Emprise au sol
- 5- Hauteur maximale des constructions
- 6- Implantations par rapport aux voies et emprises publiques
- 7- Implantation par rapport aux voies limites séparatives
- 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 9- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- 10- Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
- 11- Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Partie 3 : Desserte, équipements et réseaux (anciens articles 3 et 4)

- 12- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
- 13- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article 12 - LEXIQUE

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



Acrotère : L'acrotère peut être défini comme un couronnement en bordure d'un toit-terrasse. Il pourra ainsi être une balustrade si la terrasse est aménagée.

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

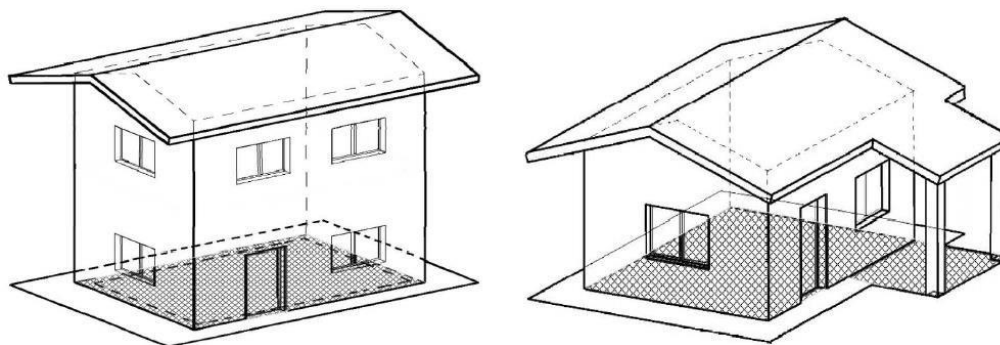
Annexe : Il s'agit d'une construction ou d'une utilisation du sol sur le même terrain que le bâtiment principal constituant une dépendance. (Exemple : garage, abri de jardin, piscine, remise à bois ...).

Egout du toit : Limite basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

Projection verticale du volume de la construction, y compris les constructions annexes. Les éléments de modénature (moulure, par exemple), les ornements, les marquises, ainsi que les débords de toitures en sont exclus dès lors qu'il y a point d'appui au sol.

Les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0.60 m du terrain naturel sont également exclus du calcul de l'emprise au sol.



Equipements collectifs :

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

Exploitation agricole :

Une exploitation agricole est définie comme une unité fonctionnelle dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalant à au moins la moitié de la surface minimale d'installation (SMI) définie par le Schéma Directeur Départemental des structures agricoles et par arrêté ministériel du 19 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence applicables aux productions hors sol.

Façade :

Côté d'une construction comportant ou non des vues directes. Un pignon est considéré comme étant une façade sans vue.

Sont considérées comme des façades sans vues directes, les façades comportant :

- des ouvertures placées à plus de 1,90 m,
- des portes d'entrée pleines ou avec châssis fixes et verre translucide,
- des châssis fixes et verre translucide,
- des pavés de verre.

Faîtage :

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

Habitat individuel :

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

Habitat collectif :

Au titre de l'article L111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

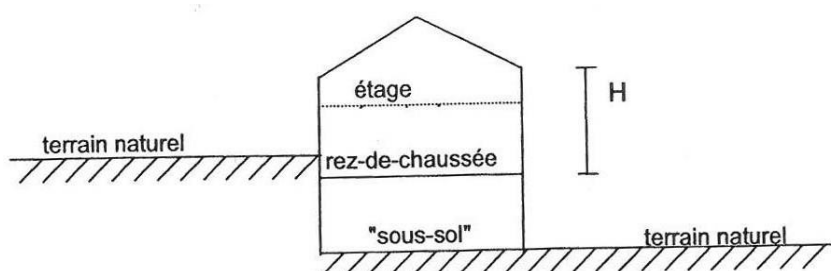
Hauteur de construction :

Altitude limite que doivent respecter les constructions neuves. La hauteur des constructions (H) est la moyenne des hauteurs suivantes :

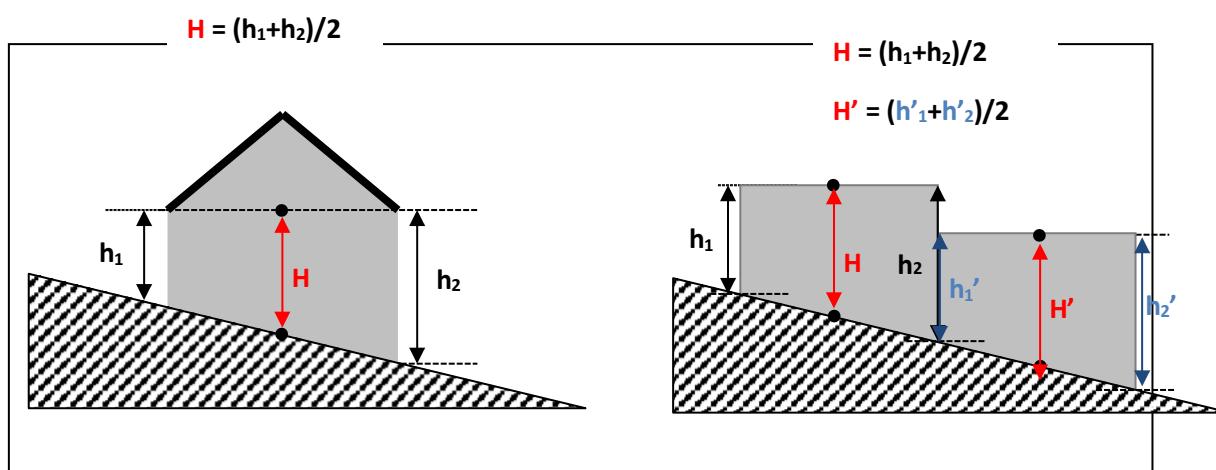
- h_1 : hauteur mesurée à partir de la cote altimétrique la plus élevée du sol naturel, mesurée sur le périmètre de l'emprise de la construction jusqu'à l'égout du toit.
- h_2 : hauteur mesurée à partir de la cote altimétrique la plus basse du sol naturel, mesurée sur le périmètre de l'emprise de la construction jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur H définit ainsi la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit.

Cas des constructions existantes : si le bâtiment présente des accès sur des niveaux de terrain naturel différents, le point 0 de référence sera celui du plancher du rez-de-chaussée du dit bâtiment.



En cas de construction avec plusieurs volumes :



Limite séparative :

Une limite séparative a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle). Sont également considérées comme des limites séparatives, les limites d'une parcelle jouxtant une voie privée.

Modénature :

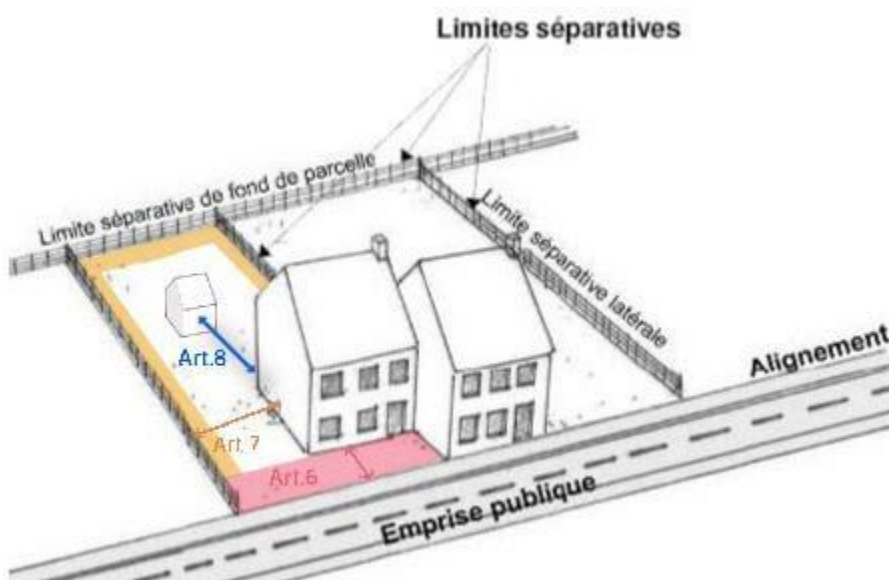
Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Pleine terre :

Surface non construite constituée de terre végétale pouvant recevoir des plantations.

Prospect :

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

**Reconstruction à l'identique :**

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ». La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent, par exemple, au terrain concerné un coefficient inférieur).

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Surface commerciale :

Surface d'accueil du public.

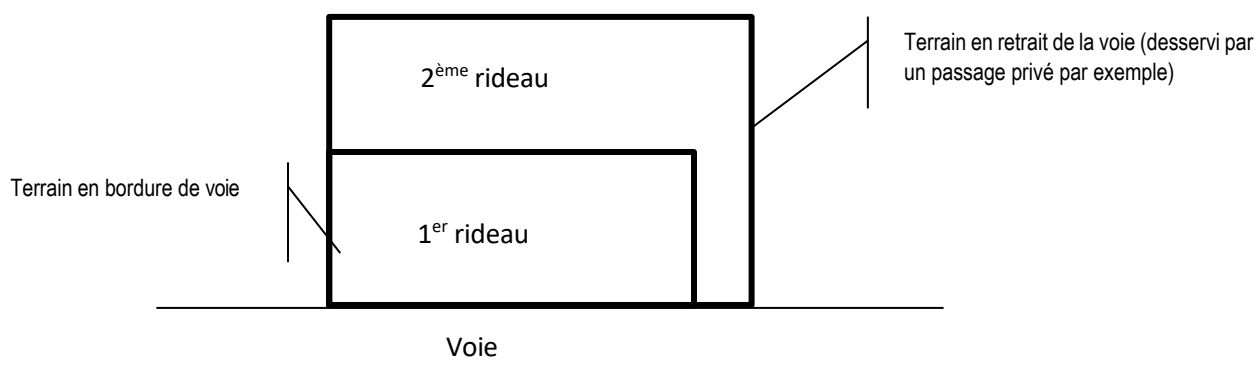
Sous-sol :

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

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :

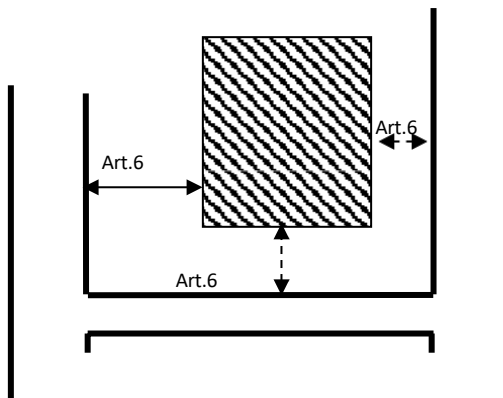


Notion de deuxième rideau et au-delà : cas des parcelles situées en arrière du premier rideau.

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



Terrain situé en bordure de plusieurs voies :



Unité foncière :

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

Voie ou Voirie :

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



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La **zone UA** correspond aux zones centrales agglomérées de type traditionnel du centre-ville et des hameaux. Elle est destinée à recevoir en priorité de l'habitat, des activités compatibles avec cette dernière et des équipements. Toutes les constructions et installations nouvelles doivent se faire dans une bonne insertion paysagère du site.

Elle se caractérise par une organisation dense et un bâti ancien, implanté généralement à l'alignement constituant ainsi des ensembles architecturaux cohérents, continus et de qualité.

Deux sous-zones sont identifiées dans cette zone :

- La **zone UA1**
- La **zone UA2**



Partie 1 : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

(ancien art. 1)

Les constructions et installations nouvelles sont interdites dans les zones inondables de type «A» identifiées aux documents graphiques.

Les constructions nouvelles sont interdites dans les bandes d'inconstructibilité identifiées aux documents graphiques (lisières des massifs boisés de plus de 100 ha protégées par une bande inconstructible de 50 mètres).

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage agricole ou forestier**.
- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage industriel**.
- **Les entrepôts**.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Les dépôts de toute nature.

ARTICLE UA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

(ancien art. 2)

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

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

Toutes constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

Toutes constructions ou installations nouvelles dans les zones inondables de type « B » identifiées aux documents graphiques sont autorisées sous réserve d'être conformes à l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements (OAP) sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

**ARTICLE UA 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Tout projet de création d'au moins trois lots (logements ou divisions ou programme d'ensemble tant sur des constructions neuves que de transformation de bâtiments existants) doit comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux (LLS), dont le nombre est arrondi à l'entier supérieur.

Les lots en LLS doivent être indiqués (les pièces de conventionnement avec l'Etat doivent être fournies) et faire l'objet d'un règlement de lotissement.

Un lot divisé ne peut pas être à nouveau divisé pendant une période de 10 ans.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), cette proportion minimale peut être supérieure et doit être respectée comme définie dans la pièce 3 du PLU.

Partie 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**ARTICLE UA 4 EMPRISE AU SOL MAXIMALE**

(ancien art. 9)

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments et des annexes ne pourra excéder **75 %** de la surface de l'unité foncière en UA.

La surface totale des annexes ne pourra excéder 10% de la surface de l'unité foncière, avec un maximum de 100 m².

EXEMPTIONS :

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

ARTICLE UA 5 HAUTEUR MAXIMALE

(ancien art. 10)

En zone UA1 : La hauteur maximale admise **pour les nouvelles constructions et les extensions** est de **6,50 m à l'égout du toit**.

En zone UA2 : La hauteur des constructions maximale admise pour les nouvelles constructions est de 12 m à l'égout du toit et doivent, au maximum, être en R + 2 + Attique.

En zone UA1 et UA2

La hauteur maximale, admise **pour les constructions situées dans une bande de 20 m** inscrite dans le plan de zonage sur la Route du Pontel et la rue de Paris, ne pourra pas excéder **12 m à l'égout du toit** par rapport au terrain naturel et R+2+Combles maximum.

La hauteur maximale admise **pour les annexes situées à une distance inférieure à 2,50 m** de la limite séparative ne pourra excéder **2,50 m à l'égout du toit** par rapport au terrain naturel.

**EXEMPTIONS :**

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Des hauteurs différentes peuvent être appliquées à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**(ancien art. 6)**

Par rapport aux voies publiques existantes ou à créer, toutes nouvelles constructions y compris les annexes doivent être édifiées **sur les implantations imposées aux documents graphiques**.

En zone UA1

Les constructions, qui ne sont pas concernées par **des implantations imposées, doivent être édifiées :**

- **soit à l'alignement** de la voirie existante ;
- **soit en retrait** d'une distance comprise entre 0 et 5 m s'il existe un élément fort garantissant une continuité visuelle, à savoir :
 - un mur bahut de 0,80 m minimum surmonté d'une grille, le tout compris entre 1,80 m et 2,20 m
 - ou un mur plein compris entre 1,80 m et 2,20 m.
- Soit en retrait de 0 à 5,00 m s'il y a construction d'un mur bahut de 0,80 m surmonté d'une grille en alignement de la voirie existante.

En zone UA2

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de la moitié de leur hauteur à l'alignement de la voirie avec un minimum de 6m.

En cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent aux lots ou à chaque parcelle issue de cette division, sous réserve de l'acceptation par la commune du transfert dans le domaine public de la voie concernée.

EXEMPTIONS :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.
- Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP ;

**ARTICLE UA 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***(ancien art. 7)*

Toutes les nouvelles constructions principales seront implantées :

- en cas de pignon **ou de façade sans vue directe, soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 2,50 m,**
- en cas de façade avec vue directe ou de terrasse d'une hauteur supérieure à 60 cm au-dessus du terrain naturel, en retrait d'au moins **4 m.**

En cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent aux lots ou à chaque parcelle issue de cette division.

EXEMPTIONS :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2,50 m ou en limite séparative,
 - aux annexes qui pourront être implantées à une distance comprise entre 0 et 2,50 m.
- Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP ;

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
(ancien art. 8)

Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être **à une distance :**

- **de 4 m au moins si la façade comporte des vues directes,**
- **sinon de 2,50 m au moins.**

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes.

Lorsqu'un élément paysager recensé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme est identifié sur le terrain ou à proximité, l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminée pour le préserver et répondre à sa mise en valeur. Lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.

Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP.



ARTICLE UA 9 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

(ancien art. 11)

RAPPELS :

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

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. **Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.**

Éléments bâtis recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

La liste présente en annexe recense, en dehors des bâtiments protégés au titre des monuments historiques, les bâtiments les plus remarquables de la commune par leur qualité architecturale, leur composition urbaine ou leur situation environnementale

Leurs caractéristiques et matériaux devront être préservés, restaurés ou restitués au plus proche de leur origine ainsi que les annexes, clôtures ou éléments dont la qualité architecturale et historique est avérée.

Les modifications, extensions et restaurations ne doivent pas remettre en cause le caractère historique du bâtiment d'origine par des éléments, matériaux ou proportions hors du répertoire d'origine. Exceptionnellement, les extensions pourront prendre un caractère résolument contemporain.

Bâtiments anciens

Les bâtisses anciennes (antérieures à 1900) qui constituent l'ossature historique du village devront de préférence conserver leur état d'origine. Leurs modénatures et éléments particuliers d'architecture (lucarnes, avancées, cheminées, portails, clôtures, emmarchements etc...) seront préservés et restaurés.

Les modifications, extensions et restaurations ne doivent pas remettre en cause le caractère historique du bâtiment d'origine par des éléments, matériaux ou proportions hors du répertoire d'origine. Exceptionnellement, les extensions pourront prendre un caractère résolument contemporain.

Les cours communes recensées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les cours communes devront rester libres de toutes constructions ou clôtures.

Le revêtement de sol devra rester perméable et unitaire à l'exception des caniveaux, bordures, emmarchements nécessaires. Des arbres de haute tige d'essence locale y sont acceptés. Leurs clôtures périmétriques seront traitées en harmonie entre elles et conformes à celles de l'espace public de la zone concernée.



LES VOLUMES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leur teinte et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.
- Les toitures des volumes principaux comprendront 2 pans. Seules les constructions dont le rapport entre la longueur et la largeur est supérieur à 2 pourront comporter une toiture à 4 pans.
- Les pentes seront comprises entre 35° et 45°.
- Les volumes secondaires (un seul niveau, retour en "L"...) pourront présenter une toiture avec 3 pentes et plus.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes s'accorderont de préférence avec les pentes du volume principal voisin.
- Les toitures planes ou à très faible pente sont autorisées à condition de ne pas être visibles en toutes saisons depuis les voies, chemins et emprises publiques.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux vérandas,
 - aux extensions des bâtiments existants ou partiellement reconstruits : la pente pourra être identique à celle du volume principal,
 - aux équipements d'intérêt public et aux équipements collectifs.

Pentes des toitures des annexes :

- Toiture 1 ou 2 pans avec une pente de 20° au minimum.
- La couverture des annexes contiguës au corps principal du bâti devra avoir une ou deux pentes identiques au corps du bâti principal.

Matériaux et aspect de la toiture des constructions principales et de leurs extensions

Dans le cas de constructions nouvelles, sont prescrites les tuiles sans onde, en terre cuite couleur naturelle, aspect vieilli (nombre 20 m² au minimum), l'ardoise (naturelle ou artificielle).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux vérandas,
- aux extensions des bâtiments existants ou partiellement reconstruits : le type de couverture existant ou équivalent sur la construction principale pourra être utilisé,
- aux équipements d'intérêt public.

Matériaux et aspect de la toiture des annexes :

Sont prescrites les tuiles sans onde, en terre cuite, couleur naturelle, aspect vieilli (nombre : 20 m² au minimum), les tuiles en ardoise ainsi que les couvertures en zinc ou constituées de plaques de matériaux imperméables type "shingle" à l'exception de la tôle ondulée.



LES FACADES

Pour les nouvelles constructions, il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit à l'exception des revêtements bois.

Pour les extensions, un matériau différent peut être employé parmi ceux autorisés à condition de respecter le caractère harmonieux de l'ensemble.

Matériaux et aspect des façades :

- La pierre naturelle, le bois et les parpaings sont autorisés.
- Pour les parpaings, ils devront être recouverts d'un enduit lissé, gratté ou taloché. La teinte de ces enduits sera choisie dans les tons pierre, en accord avec l'environnement bâti existant typique de la région.
- L'habillage bois naturel ou peint est autorisé.
- Les couleurs de référence des façades sont celles préconisées dans le nuancier du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les balcons sont interdits à partir du moment où ils sont visibles depuis le domaine public. Les fenêtres de toit en saillie sont interdites.

Les extensions et annexes accolées doivent avoir une simple ou double pente de toit et la même nature de tuiles que les constructions principales.

Les volets battants visibles du domaine public doivent être conservés dans le cas de rénovation.

Les volets roulants, avec des caissons extérieurs, sont interdits.

Les toitures ondulées sont interdites sur les annexes isolées.

LES CLOTURES

Les effets du ruissellement et les corridors écologiques sont également à intégrer dans le choix du traitement. Des perméabilités visuelles et/ou physiques (percées visuelles, passages des petits animaux, etc.) seront donc à maintenir ponctuellement dans la limite parcellaire.

Certains traitements de limites parcellaires pourront être refusés s'ils 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.

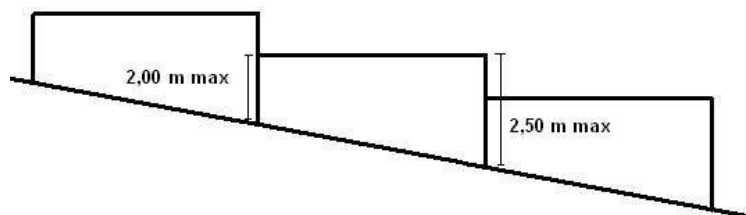
Matériaux et aspect :

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Sont autorisés :
 - les murs enduits sauf sur la façade portant l'entrée principale matérialisée par le n° de voie. Pour cette dernière, les murs en pierre de meulière sont autorisés,
 - les murets enduits surmontés d'une grille ou lames,
 - l'enduit sera identique (technique employée et teinte) à celui du bâtiment principal et sera présent sur les deux faces,
 - les murs et murets à parement de pierre, uniquement de type meulière et rejointoyés à fleur, au moins

- sur la façade extérieure, sauf sur la façade portant l'entrée principale matérialisée par le n° de voie,
 - les grillages doublés d'une haie végétale d'essences locales.
- Les murs de pierre existants devront être conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles d'une largeur maximale de 3 m ou piétonnes d'une largeur maximale de 1,20 m. L'ouverture devra être en harmonie accord avec le reste de la clôture.
- Les clôtures, constituées de grillages, doivent être de couleur vert foncé.
- Les palissades panneaux bois ou lames seront en bois brut ou lazuré ou couleur PNR.
- Les brise-vues, les brandes et les clôtures en rondin sont interdits.

Dimension :

- De façon générale, la hauteur de la clôture par rapport au terrain naturel n'excédera pas 1,80 m, à l'alignement.
- Hauteur maximale des murets : 0,90 m, surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou des lames.
- Les portails, portillons et piliers n'excéderont pas 2 m.
- Pour les terrains en pente :
 - Les extrémités des sections avant recoupement n'excéderont pas 2,00 m.
 - Les portails et les piliers n'excéderont pas 2,50 m de haut.
 - La partie du mur qui part des piliers pourra commencer en haut des piliers et descendre progressivement jusqu'à la hauteur choisie pour le reste de la clôture.



- Les clôtures en béton avec enduit sont autorisées en limite séparative, l'enduit sera identique (technique employée et teinte) à celui de bâtiment principal et sera présent sur les deux faces.
- Les palissades panneau bois ou lame, sont obligatoirement fixées au sol, et inférieures à 2 m de hauteur.
- En limite séparative, les clôtures sont autorisées, avec une hauteur maximum de 2m.

LES COULEURS DE FACADES ET DE MENUISERIES

Les teintes des façades et les couleurs des menuiseries devront être compatibles avec la palette du Parc Naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Les clôtures doivent être en harmonie avec les menuiseries et les façades et correspondre à la palette de couleur du PNR.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés sur des toits à pente et s'ils ne sont pas en saillie. Les tuiles solaires sont autorisées si le coloris est en harmonie avec les toitures environnantes. Les installations aérovoltaiques sont interdites. Les éoliennes sont interdites. Seuls les puits éoliens sont autorisés.

LES ANTENNES CLASSIQUES OU PARABOLIQUES**En zone UA1**

Les antennes classiques ou paraboliques ainsi que tout élément rajouté doivent être, si possible, de couleur similaire au support sur lequel ils s'accrochent (toit, mur, cheminée...) afin de sauvegarder l'esthétique

urbanistique.

En zone UA2

Les antennes classiques ou paraboliques sont interdites si elles sont visibles du domaine public.

**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture : L'installation de ces dispositifs environnementaux sera autorisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et dans le respect du voisinage. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

Article UA 10
(ancien art. 13)**OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse concernant les essences végétales locales et invasives (Voir Pièce 5c : Recommandations architecturales et paysagères du présent dossier).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface sera planté. Ces espaces verts devront être entretenus.

Dans tous les cas, sauf contraintes techniques avérées, les aires de stationnements autres que celles implantées dans ou sous les emprises bâties devront être traitées en matériaux perméables voire végétalisées.

Les aires de stationnement collectif en surface (plus de 8 emplacements) seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Un espace esthétiquement intégré à la construction devra être dédié au stockage des poubelles. Sa surface devra être adaptée aux besoins, conformément au règlement de la CCCY .

Les éléments paysagers et végétaux identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). Les travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, ils devront faire l'objet d'une autorisation préalable de la commune.

Le projet devra :

- justifier de l'impossibilité d'éviter la destruction d'éléments végétaux,
- présenter des caractéristiques permettant de garantir la reconstitution du patrimoine végétal détruit.

Dans la lisière des cinquante mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares, les dispositions de constructibilité limitée s'appliquent, conformément aux prescriptions du SDRIF. Dans le cas de Secteurs Urbains Constitués, la bande des 50 mètres est partiellement constructible, à l'exception de la création de nouvelles constructions positionnées en direction de la forêt.

Pour tout terrain ou partie de terrain situé dans la lisière de la forêt (bande de 50 m) comportant une partie

boisée, toute coupe d'arbre au titre de la régénération ou de l'exploitation devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la commune. Le reboisement est obligatoire à raison de deux arbres à planter pour un arbre coupé.

**Article UA 11 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

(ancien art. 12)

DIMENSION :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article. Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5 m de long.

Dans un parc collectif, une place de stationnement correspond à 25 m². Cette emprise comprend : l'emplacement du véhicule, le dégagement et les espaces divers. Cette surface permet de calculer, dans certains cas, le nombre de stationnements nécessaires.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

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

Par ailleurs, les dispositions légales établissent que pour les logements sociaux, il n'est demandé qu'une seule place de stationnement par logement.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)												
Pour les constructions à usage d'habitation	Pour l'habitat individuel, 2 places de stationnement au minimum par logement et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 25 m² de surface de plancher de construction au-delà de 120 m². Dans les opérations d'ensemble, hors logements sociaux, il sera aménagé par logement : • 2 places jusqu'à 80m² inclus de Surface de Plancher de construction (SDP), • 3 places de 81m² à 120 m² de SDP, • 4 places si plus de 121m² de SDP. Le nombre des places « visiteurs » est fixé à 15% du nombre de logements créés à partir de 10 logements. Entre 3 logements créés et 9 logements créés, un minimum de 2 places « visiteurs » est imposé. Des aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues sur la base de 1,5 m² minimum par logement créé.												
Bureaux et de services													
<table><tr><td>SU (m²)</td><td></td></tr><tr><td>< 20</td><td>0</td></tr><tr><td>20 <= SU < 35</td><td>1</td></tr><tr><td>35 <= SU < 50</td><td>2</td></tr><tr><td>50 <= SU < 65</td><td>3</td></tr><tr><td>etc</td><td></td></tr></table>	SU (m ²)		< 20	0	20 <= SU < 35	1	35 <= SU < 50	2	50 <= SU < 65	3	etc		Pour les bureaux et services dont la surface utile est inférieure à 20 m² : non réglementé Pour les bureaux et services dont la surface utile est supérieure à 20 m² : 1 place par tranche de 15 m² au-delà des 20 m². (voir tableau ci-contre)
SU (m ²)													
< 20	0												
20 <= SU < 35	1												
35 <= SU < 50	2												
50 <= SU < 65	3												
etc													
Commerces													
<table><tr><td>SU (m²)</td><td></td></tr></table>	SU (m ²)												
SU (m ²)													



	<table><tr><td>< 20</td><td>0</td></tr><tr><td>20 <= SU <35</td><td>1</td></tr><tr><td>35 <= SU < 50</td><td>2</td></tr><tr><td>50 <= SU < 65</td><td>3</td></tr><tr><td>etc</td><td></td></tr></table>	< 20	0	20 <= SU <35	1	35 <= SU < 50	2	50 <= SU < 65	3	etc		Pour les constructions à vocation commerciale dont la surface utile est inférieure à 20 m² ou situés route de Paris ou route du Pontel : non réglementé Pour les constructions à vocation commerciale dont la surface utile est supérieure à 20 m² : 1 place par tranche de 15 m²au-delà des 20 m².		
< 20	0													
20 <= SU <35	1													
35 <= SU < 50	2													
50 <= SU < 65	3													
etc														
Artisanat	<table><tr><td>surface de plancher (S) (m²)</td><td></td></tr><tr><td>< 50</td><td>0</td></tr><tr><td>50 <= S <100</td><td>1</td></tr><tr><td>100 <= S < 150</td><td>2</td></tr><tr><td>150 <= S < 200</td><td>3</td></tr><tr><td>etc</td><td></td></tr></table>	surface de plancher (S) (m²)		< 50	0	50 <= S <100	1	100 <= S < 150	2	150 <= S < 200	3	etc		1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction
surface de plancher (S) (m²)														
< 50	0													
50 <= S <100	1													
100 <= S < 150	2													
150 <= S < 200	3													
etc														
Pour les constructions à usage hôtelier		1 place de stationnement par chambre 1 place de stationnement pour 25 m² de salle de restaurant Route de Paris et route du Pontel, 1 place de stationnement par chambre au delà de 10 chambres et 1 place de stationnement pour 50m² de salle de restaurant au delà de 150m²												
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.		Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).												

Dans le cas où il est impossible de réaliser des aires de stationnements suffisantes, peuvent être autorisées :

- **La réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage** : Le voisinage est limité à un rayon de 300 m environ, distance susceptible d'être franchie à pied usuellement. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande de permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation devra être requise.
- **L'acquisition de places dans un parc privé voisin** : Dans cette hypothèse, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensives de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.
- **La concession dans un parc public de stationnement** : La concession à long terme est prévue aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme : elle est un substitut à l'acquisition. Par long terme, il faut entendre au moins 15 ans et, dans ce cas également, la condition de voisinage immédiat s'impose. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise ; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire.

Partie 3 : DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 12 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES (ancien art. 3)

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et



disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès, d'une largeur minimale de 5 mètres, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à ne pas nécessiter de déplacement d'ouvrages publics (candélabres, mobilier urbain...) ni à supprimer des places de stationnement publiques, et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une largeur minimale de 6 mètres.
- Les voies à créer, d'une longueur supérieure ou égale à 25 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UA 13 *(ancien art. 4)*

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe. Toute extension du réseau ne peut être réalisée qu'après l'accord du gestionnaire et de la commune. Le pétitionnaire doit se rapprocher des concessionnaires dans le cas d'extension et/ou de renforcement des réseaux.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le rejet des eaux usées non traitées au milieu naturel est strictement interdit.

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement.

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par le **SIARNC** (Syndicat



Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle-le-Château) en détermine les caractéristiques.

Tout équipement nécessaire au raccordement au réseau public d'assainissement et propre à l'opération est à la charge du pétitionnaire (art. L332-15 du Code de l'Urbanisme).

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions du **SPANC** (Service Public de l'Assainissement Non Collectif) en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols et des caractéristiques du terrain. 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 à la construction.

Le règlement du service d'assainissement collectif du SIARNC définit les conditions d'usage du réseau public.

Le règlement du service d'assainissement non-collectif du SIARNC définit les conditions d'exercice de cette compétence, de la conception de la réalisation des installations au contrôle de leur bon fonctionnement.

Le rejet d'effluents de nature autre que domestique ou assimilée domestique est interdit, sauf convention ou accord préalable avec le SIARNC.

Toute activité émettant des eaux usées assimilées domestiques doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Toute extension du réseau sera à la charge du pétitionnaire.

En préalable à tout accord de dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif, l'Assainissement NON-Collectif doit avoir été contrôlé conforme par le service public d'assainissement non collectif du SIARNC.

Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC, en lien avec son SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) est qualifié pour délivrer une dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif pour cause d'impossibilité technique.

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 la réglementation spécifique sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique dument justifiée, notamment par un test de perméabilité. 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 dument justifiée, 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 sous réserve de l'autorisation du maître d'ouvrage de ce réseau. 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.

RESEAUX DIVERS

Electricité, fuel et gaz :

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

Toute citerne de combustible devra être enterrée.

Télécommunications et télévision (câble) :

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

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existant à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La **zone UC** correspond à un secteur existant constitué de logements de type collectif. Il s'agit donc d'en préserver la typologie bâtie sur ce secteur.



Partie 1 : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC 1

(ancien art. 1)

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- Toutes **constructions nouvelles à vocation d'habitat**.
- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage forestier ou agricole**.
- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage industriel**.
- Les constructions à **usage de commerces**, à **usage hôtelier** et à **usage artisanal**.
- **Les entrepôts**.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Les dépôts de toutes natures.

ARTICLE UC 2

(ancien art. 2)

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

Les annexes à caractère collectif dans la limite de 100 m² globalement ainsi que la fermeture des loggias.

ARTICLE UC 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions particulières

Partie 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE UC 4

(ancien art. 9)

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments et des annexes ne pourra excéder **40 %** de l'unité foncière.

ARTICLE UC 5

(ancien art. 10)

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la hauteur du plus haut bâtiment existant sur la zone (hauteur prise à l'égout du toit).

La hauteur maximale admise pour les annexes ne pourra excéder à **2,50 m à l'égout du toit**.

**ARTICLE UC 6***(ancien art. 6)***IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions existantes (hors annexes) sera maintenue à l'alignement actuel. Les annexes seront implantées à au moins 5 m par rapport à l'alignement ou ce qui en lieu.

EXEMPTIONS : Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.

ARTICLE UC 7*(ancien art. 7)***IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions existantes (hors annexes) sera maintenue sur l'implantation actuelle. Les annexes seront implantées à au moins 5 m par rapport aux limites.

EXEMPTIONS : Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2,50 m ou en limite séparative.

ARTICLE UC 8*(ancien art. 8)***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Toutes constructions nouvelles non contigües doivent être implantées à une distance minimale de 8 m entre deux bâtiments.

ARTICLE UC 9*(ancien art. 11)***ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples. Il doit y avoir une unité d'aspect d'ensemble et de matériaux. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. **Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.**

Les toitures planes ou à très faible pente sont autorisées à condition de ne pas être visibles en toute saison depuis les voies, chemins et emprises publiques.

LES CLOTURES

Les effets du ruissellement et les corridors écologiques sont également à intégrer dans le choix du traitement. Des perméabilités visuelles et/ou physiques (percées visuelles, passages des petits animaux, etc.) seront donc à maintenir



ponctuellement dans la limite parcellaire.

Certains traitements de limites parcellaires pourront être refusés s'ils 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 ANTENNES CLASSIQUES OU PARABOLIQUES

Les antennes classiques ou paraboliques ainsi que tout élément rajouté doivent être, si possible, de couleur similaire au support sur lequel ils s'accrochent (toit, mur, cheminée...) afin de sauvegarder l'esthétique urbanistique.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de systèmes de production d'énergies renouvelables

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture : L'installation de ces dispositifs environnementaux sera autorisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables, sera autorisée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

ARTICLE UC 10
(ancien art. 13)

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse concernant les essences végétales locales et invasives (Voir Pièce 5c : Recommandations architecturales et paysagères du présent dossier).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Dans tous les cas, sauf contraintes techniques avérées, les aires de stationnements autres que celles implantées dans ou sous les emprises bâties devront être traitées en matériaux perméables voire végétalisées.

Les aires de stationnement collectif (plus de 8 emplacements) seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les éléments de paysages naturels, identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, font l'objet de protections particulières et leur destruction est interdite.

Un espace esthétiquement intégré aux constructions devra être dédié au stockage des poubelles. Sa surface devra être adaptée aux besoins.

Les éléments paysagers et végétaux identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). Les travaux susceptibles de porter atteinte au caractère



paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, ils devront faire l'objet d'une autorisation préalable de la commune.

Le projet devra :

- justifier de l'impossibilité d'éviter la destruction d'éléments végétaux,
- présenter des caractéristiques permettant de garantir la reconstitution du patrimoine végétal détruit.

Dans la lisière des cinquante mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares, les dispositions de constructibilité limitée s'appliquent, conformément aux prescriptions du SDRIF. Dans le cas de Secteurs Urbains Constitués, la bande des 50 mètres est partiellement constructible, à l'exception de la création de nouvelles constructions positionnées en direction de la forêt. Pour tout terrain ou partie de terrain situé dans la lisière de la forêt (bande de 50 m) comportant une partie boisée, toute coupe d'arbre au titre de la régénération ou de l'exploitation devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la commune. Le reboisement est obligatoire à raison de deux arbres à planter pour un arbre coupé.

ARTICLE UC 11

(ancien art. 12)

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions, installations ou transformations des locaux. Il doit être prévu en dehors des voies publiques ou sur un parking public situé à proximité.

Le nombre des places « visiteurs » est fixé à 15% du nombre de logements créés à partir de 10 logements.

Entre 3 logements créés et 9 logements créés, un minimum de 2 places « visiteurs » est imposé.

Des aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues sur la base de 1,5 m² minimum par logement créé.

Partie 3 : DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE UC 12***(ancien art. 3)***CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES
OU PRIVÉES****ACCES**

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès, d'une largeur minimale de 5 mètres, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à ne pas nécessiter de déplacement d'ouvrages publics (candélabres,



mobilier urbain...) ni à supprimer des places de stationnement publiques, et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une largeur minimale de 6 mètres.
- Les voies à créer, d'une longueur supérieure ou égale à 25 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UC 13

(ancien art. 4)

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe. Toute extension du réseau ne peut être réalisée qu'après l'accord du gestionnaire et de la commune. Le pétitionnaire doit se rapprocher des concessionnaires dans le cas d'extension et/ou de renforcement des réseaux.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le rejet des eaux usées non traitées au milieu naturel est strictement interdit.

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement.

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par le **SIARNC** (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle-le-Château) en détermine les caractéristiques.

Tout équipement nécessaire au raccordement au réseau public d'assainissement et propre à l'opération est à la charge du pétitionnaire (art. L332-15 du Code de l'Urbanisme).

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions du **SPANC** (Service Public de l'Assainissement Non Collectif) en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols et des caractéristiques du terrain. 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 à la construction.



Le règlement du service d'assainissement collectif du SIARNC définit les conditions d'usage du réseau public.

Le règlement du service d'assainissement non-collectif du SIARNC définit les conditions d'exercice de cette compétence, de la conception de la réalisation des installations au contrôle de leur bon fonctionnement.

Le rejet d'effluents de nature autre que domestique ou assimilée domestique est interdit, sauf convention ou accord préalable avec le SIARNC.

Toute activité émettant des eaux usées assimilées domestiques doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Toute extension du réseau sera à la charge du pétitionnaire.

En préalable à tout accord de dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif, l'Assainissement NON-Collectif doit avoir été contrôlé conforme par le service public d'assainissement non collectif du SIARNC.

Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC, en lien avec son SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) est qualifié pour délivrer une dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif pour cause d'impossibilité technique.

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 la réglementation spécifique sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique dûment justifiée, notamment par un test de perméabilité. 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 dûment justifiée, 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 sous réserve de l'autorisation du maître d'ouvrage de ce réseau. 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.

RESEAUX DIVERS

Electricité, fuel et gaz :

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

Toute citerne de combustible devra être enterrée.

Télécommunications et télévision (câble) :

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

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La **zone UE** regroupe les constructions et les secteurs à usage d'équipements collectifs publics ou privés de la commune. Sont aussi admises les constructions destinées à la direction, la surveillance et au fonctionnement de ces équipements.



Partie 1 : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 1

(ancien art. 1)

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage agricole ou forestier**.
- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage industriel**.
- Les constructions à **usage de commerces**.
- Les constructions à **usage artisanal**.
- Toutes constructions à **usage hôtelier**.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Les dépôts de toute nature.

ARTICLE UE 2

(ancien art. 2)

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

RAPPELS :

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

SONT ADMIS :

sous réserve de l'application des articles R111-2 et R111-27 du Code de l'urbanisme :

Les constructions à usage d'**habitation** si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance ou le fonctionnement des équipements.

ARTICLE UE 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions particulières



Partie 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE UE 4 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

(ancien art. 9)

Non réglementé

ARTICLE UE 5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 10)

Non réglementé

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

(ancien art. 6)

Toutes nouvelles constructions peuvent être implantées :

- **Soit à l'alignement,**
- **Soit en retrait** d'au moins 2,50 m.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(ancien art. 7)

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées :

- **soit à au moins 2,50 m des limites séparatives,**
- **soit sur une ou plusieurs limites séparatives**

ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

(ancien art. 8)

Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être implantées à une distance :

- de 4 m au moins si la façade comporte des vues directes,
- sinon de 2,50 m au moins.

ARTICLE UE 9 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

(ancien art. 11)

RAPPELS :

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



Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. **Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.**

Les toitures planes ou à très faible pente sont autorisées à condition de ne pas être visibles en toute saison depuis les voies, chemins et emprises publiques.

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

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

LES CLOTURES

Les effets du ruissellement et les corridors écologiques sont également à intégrer dans le choix du traitement. Des perméabilités visuelles et/ou physiques (percées visuelles, passages des petits animaux, etc.) seront donc à maintenir ponctuellement dans la limite parcellaire.

Certains traitements de limites parcellaires pourront être refusés s'ils 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.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de systèmes de production d'énergies renouvelables

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture : L'installation de ces dispositifs environnementaux sera autorisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables, sera autorisée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.



ARTICLE UE 10

(ancien art. 13)

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse concernant les essences végétales locales et invasives (Voir Pièce 5c : Recommandations architecturales et paysagères du présent dossier).

Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

Dans tous les cas, sauf contraintes techniques avérées, les aires de stationnements autres que celles implantées dans ou sous les emprises bâties devront être traitées en matériaux perméables voire végétalisées.



Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.

La tenue décente des propriétés foncières est obligatoire.

Un espace esthétiquement intégré à la construction devra être dédié au stockage des poubelles.

Sa surface devra être adaptée aux besoins.

Les éléments paysagers et végétaux identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). Les travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, ils devront faire l'objet d'une autorisation préalable de la commune.

Le projet devra :

- justifier de l'impossibilité d'éviter la destruction d'éléments végétaux,
- présenter des caractéristiques permettant de garantir la reconstitution du patrimoine végétal détruit.

Dans la lisière des cinquante mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares, les dispositions de constructibilité limitée s'appliquent, conformément aux prescriptions du SDRIF. Dans le cas de Secteurs Urbains Constitués, la bande des 50 mètres est partiellement constructible, à l'exception de la création de nouvelles constructions positionnées en direction de la forêt. Pour tout terrain ou partie de terrain situé dans la lisière de la forêt (bande de 50 m) comportant une partie boisée, toute coupe d'arbre au titre de la régénération ou de l'exploitation devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la commune. Le reboisement est obligatoire à raison de deux arbres à planter pour un arbre coupé.

ARTICLE UE 11

(ancien art. 12)

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DESTATIONNEMENT

DIMENSION :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement adaptées seront prévues en nombre suffisant.

Dans un parc collectif, une place de stationnement correspond à 25 m². Cette emprise comprend l'emplacement du véhicule, le dégagement et les espaces divers. Cette surface permet de calculer, dans certain cas, le nombre de stationnements nécessaires.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

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

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	Pour l'habitat individuel, 2 places de stationnement au minimum par logement et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 25 m ² de surface de plancher de construction au-delà de 120 m ² .



	Le nombre des places « visiteurs » est fixé à 15% du nombre de logements créés à partir de 10 logements. Entre 3 logements créés et 9 logements créés, un minimum de 2 places « visiteurs » est imposé. Des aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues sur la base de 1,5 m² minimum par logement créé.
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).



Partie 3 : DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 12

(ancien art. 3)

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès, d'une largeur minimale de 5 mètres, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à ne pas nécessiter de déplacement d'ouvrages publics (candélabres, mobilier urbain...) ni à supprimer des places de stationnement publiques, et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une largeur minimale de 6 mètres.
- Les voies à créer, d'une longueur supérieure ou égale à 25 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UE 13

(ancien art. 4)

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe. Toute extension du réseau ne peut être réalisée qu'après l'accord du gestionnaire et de la commune. Le pétitionnaire doit se rapprocher des concessionnaires dans le cas d'extension et/ou de renforcement des réseaux.



ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le rejet des eaux usées non traitées au milieu naturel est strictement interdit.

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement.

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par le **SIARNC** (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle-le-Château) en détermine les caractéristiques.

Tout équipement nécessaire au raccordement au réseau public d'assainissement et propre à l'opération est à la charge du pétitionnaire (art. L332-15 du Code de l'Urbanisme).

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions du **SPANC** (Service Public de l'Assainissement Non Collectif) en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols et des caractéristiques du terrain. 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 à la construction.

Le règlement du service d'assainissement collectif du SIARNC définit les conditions d'usage du réseau public. Le règlement du service d'assainissement non-collectif du SIARNC définit les conditions d'exercice de cette compétence, de la conception de la réalisation des installations au contrôle de leur bon fonctionnement.

Le rejet d'effluents de nature autre que domestique ou assimilée domestique est interdit, sauf convention ou accord préalable avec le SIARNC.

Toute activité émettant des eaux usées assimilées domestiques doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Toute extension du réseau sera à la charge du pétitionnaire.

En préalable à tout accord de dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif, l'Assainissement NON-Collectif doit avoir été contrôlé conforme par le service public d'assainissement non collectif du SIARNC. Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC, en lien avec son SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) est qualifié pour délivrer une dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif pour cause d'impossibilité technique.

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 la réglementation spécifique sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique dument justifiée, notamment par un test de perméabilité. 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 dûment justifiée, 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 sous réserve de l'autorisation du maître d'ouvrage de ce réseau. 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.

RESEAUX DIVERS

Electricité, fuel et gaz :

- Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
- Toute citerne de combustible devra être enterrée.

Télécommunications et télévision (câble) :

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

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

La **zone UG** correspond au tissu aggloméré situé en périphérie des centres anciens. Elle regroupe ainsi les extensions plus ou moins récentes des secteurs urbanisés du territoire communal qui se distinguent de l'habitat traditionnel de la zone UA.

Elle est destinée à recevoir une densification mesurée des habitations ainsi que des services ou activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Elle englobe à la fois des constructions individuelles réalisées sous forme de lotissement ou d'opérations ponctuelles à caractère plutôt dense et discontinu.



Partie 1 : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UG1

(ancien art. 1)

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage forestier ou agricole**.
- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage industriel**.
- **Les entrepôts**.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Les dépôts de toutes natures.

ARTICLE UG 2 :

(ancien art. 2)

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

RAPPELS :

- Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.
- Les travaux, modifiant les éléments paysagers identifiés en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- Le long des voies classées en axes bruyants, une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.
- L'aménagement des espaces paysagers, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve de la mise en œuvre des mesures (en vue de leur valorisation et/ou de leur reconstitution) énoncées à l'article 13 du présent règlement.

SONT ADMIS SOUS CONDITION :

Toutes constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

Les constructions à usage de commerces dont la surface est inférieure à 300 m² de surface de plancher.

ARTICLE UG 3 :

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Tout projet de création d'au moins trois lots (logements ou divisions ou programme d'ensemble tant sur des constructions neuves que de transformation de bâtiments existants) doit comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux (LLS), dont le nombre est arrondi à l'entier supérieur.

Les lots en LLS doivent être indiqués (les pièces de conventionnement avec l'Etat doivent être fournies) et faire l'objet d'un règlement de lotissement.

Un lot divisé ne peut pas être à nouveau divisé pendant une période de 10 ans.



Partie 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE UG 4

(ancien art. 9)

EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments et des annexes ne pourra excéder **40 % de la surface de l'unité foncière**.

Pour les annexes : la surface totale des annexes ne pourra excéder 10% de la surface de l'unité foncière, avec un maximum de 100 m².

EXEMPTIONS :

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

Des règles différentes peuvent être appliquées à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP.

ARTICLE UG 5

(ancien art. 10)

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale admise **pour les constructions principales et les extensions est de 6 m à l'égout du toit**.

La hauteur maximale admise **pour les annexes** ne pourra excéder **à 2,50 m à l'égout du toit**.

Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Maximum autorisé = 0,40 m. Cette cote sera prise à partir du point le plus bas du sol naturel, sur le périmètre de l'emprise.

EXEMPTIONS :

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

Des règles différentes peuvent être appliquées à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP.

ARTICLE UG 6 :

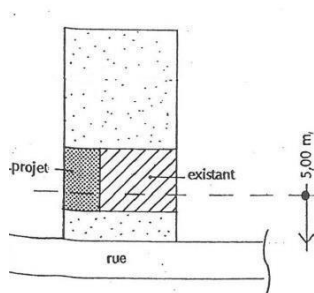
(ancien art. 6)

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes nouvelles constructions doivent être implantées en retrait de 6 m minimum par rapport à l'alignement.

Les extensions des constructions réalisées avant la date d'approbation du PLU : Dans le cas de bâtiments situés à moins de 5 m de l'alignement ou ce qui en tient lieu, les extensions seront autorisées dans la continuité du bâtiment existant.

Les annexes seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 6 m au minimum.



En cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent aux lots ou à chaque parcelle issue de cette division, sous réserve de l'acceptation par la commune du transfert dans le domaine public de la voie concernée.

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.
- aux constructions de deuxième rideau.

Des règles différentes peuvent être appliquées à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP.

ARTICLE UG 7 : (ancien art. 7)

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes constructions principales ou installations nouvelles seront implantées :

- en cas de pignon ou de façade sans vue directe, en retrait d'au moins 2,50 m,
- en cas de façade avec vue directe, en retrait d'au moins 6 m.

En cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent aux lots ou à chaque parcelle issue de cette division.

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2,50 m ou en limite séparative.

Des règles différentes peuvent être appliquées à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP.

ARTICLE UG 8 (ancien art. 8)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

**ARTICLE UG 9***(ancien art. 11)***ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****RAPPELS :**

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*
- *Les travaux, modifiant les éléments paysagers identifiés en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.*

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. **Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.**

LES VOLUMES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES TOITURES

Les toitures, par leur pente, leur orientation, leur teinte et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Pentes des toitures des constructions principales et de leurs extensions :

Les toitures des volumes principaux comprendront 2 pentes. Seules les constructions dont le rapport entre la longueur et la largeur est supérieur à 2 pourront comporter une toiture à 4 pentes. Les pentes seront comprises entre 35° et 45°.

Les volumes secondaires (un seul niveau, retour en "L"...) pourront présenter une toiture avec 3 pentes et plus.

Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes s'accorderont de préférence avec les pentes du volume principal voisin.

Les toitures planes ou à très faible pente sont autorisées à condition de ne pas être visibles en toute saison depuis les voies, chemins et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux vérandas
- aux extensions des bâtiments existants ou partiellement reconstruits : la pente devra être identique à celle du volume principal.
- aux équipements d'intérêt public et aux équipements collectifs.



Pentes des toitures des annexes :

Toiture à 1 ou 2 pans avec une pente de 20° au minimum.

La couverture des annexes contiguës au corps principal du bâti devra avoir une ou deux pentes identiques au corps du bâti principal.

Matériaux et aspect de la toiture des constructions principales et de leurs extensions :

Dans le cas de constructions nouvelles, sont prescrites les tuiles sans onde, en terre cuite couleur naturelle, aspect vieilli (nombre : 20 par m² au minimum), l'ardoise (naturelle).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux vérandas,
- aux extensions des bâtiments existants ou partiellement reconstruits : le type de couverture existant ou équivalent sur la construction principale pourra être utilisé, -aux équipements d'intérêt public.

Matériaux et aspect de la toiture des annexes :

Sont prescrites les tuiles sans onde, en terre cuite, couleur naturelle, aspect vieilli (nombre : 20 m² au minimum), l'ardoise ainsi que les couvertures en zinc ou constituées de plaques de matériaux imperméables type "shingle", de la tôle ondulée colorée à l'identique du bâti principal.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit à l'exception des revêtements bois.
- La pierre naturelle, le bois, la brique et le béton sont autorisés.
- Pour la brique et le béton, ils devront être recouverts d'un enduit lissé, gratté ou taloché. La teinte de ces enduits sera choisie en accord avec l'environnement bâti existant typique de la région.
- L'habillage bois naturel ou peint est autorisé.
- Les couleurs de référence des façades sont celles préconisées dans le nuancier du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.
- Les volets visibles du domaine public sont obligatoires et doivent être battants (bois, alu, PVC). Ils peuvent être combinés avec des volets roulants, ceux devant être intégrés dans le bâti.
- Les balcons sont interdits à partir du moment où ils sont visibles depuis le domaine public.
- Les fenêtres de toit en saillie sont interdites.
- Les extensions et annexes accolées doivent avoir une simple ou double pente de toit et la même nature de tuiles que les constructions principales.
- Les volets battants visibles du domaine public doivent être conservés dans le cas de rénovation.
- Les volets roulants, avec des caissons extérieurs, sont interdits.
- Les toitures ondulées sont interdites sur les annexes isolées.



LES CLOTURES

Les effets du ruissellement et les corridors écologiques sont également à intégrer dans le choix du traitement. Des perméabilités visuelles et/ou physiques (percées visuelles, passages des petits animaux, etc.) seront donc à maintenir ponctuellement dans la limite parcellaire.

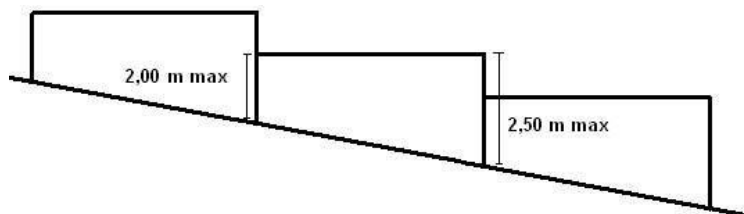
Certains traitements de limites parcellaires pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Matériaux et aspect :

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Sont interdits les murs sur la façade portant l'entrée principale matérialisée par le n° de voie, sauf en pierre de meulières.
- Sont autorisés :
 - les murs enduits.
 - les murets enduits surmontés d'une grille ou lames.
L'enduit sera identique (technique employée et teinte) à celui du bâtiment principal et sera présent sur les deux faces.
 - les murs et murets à parement de pierre, uniquement de type meulière et rejointoyés à fleur, au moins sur la façade extérieure.
 - Les grillages doublés d'une haie végétale d'essences locales.
- Les murs de pierre existants devront être conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles d'une largeur maximale de 3 m ou piétonnes d'une largeur maximale de 1,20 m. L'ouverture devra être en harmonie accord avec le reste de la clôture.
- Les clôtures, constituées de grillages, doivent être de couleur vert foncé.
- Les palissades panneaux bois ou lames seront en bois brut ou lazuré ou couleur PNR.
- Les brise-vues, les brandes et les clôtures en rondin sont interdits.

•
Dimension :

- De façon générale, la hauteur de la clôture par rapport au terrain naturel n'excédera pas 1,80 m, à l'alignement.
- Les portails, portillons et piliers n'excéderont pas 2 m.
- Hauteur maximale des murets : 0,90 m, surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou des lames.
- Pour les terrains en pente :
 - Les extrémités des sections avant recoupement n'excéderont pas 2,00 m.
 - Les portails et les piliers n'excéderont pas 2,50 m de haut.
 - La partie du mur qui part des piliers pourra commencer en haut des piliers et descendre progressivement jusqu'à la hauteur choisie pour le reste de la clôture.





- Les clôtures en béton avec enduit sont autorisées en limite séparative, l'enduit sera identique (technique employée et teinte) à celui du bâtiment principal et sera présent sur les deux faces.
- Les palissades panneau bois ou lame, sont obligatoirement fixées au sol, et inférieures à 2 m de hauteur.
- En limite séparative, les clôtures sont autorisées, avec une hauteur maximum de 2m.

LES ANTENNES CLASSIQUES OU PARABOLIQUES

Les antennes classiques ou paraboliques ainsi que tout élément rajouté doivent être, si possible, de couleur similaire au support sur lequel ils s'accrochent (toit, mur, cheminée...) afin de sauvegarder l'esthétique urbanistique.

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

ARTICLE UG 10

(ancien art. 13)

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et le SIAMS ou tout autre EPCI concernant les essences végétales locales et invasives (Voir Pièce 5c : Recommandations architecturales et paysagères du présent dossier).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, à raison de deux pour une, par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

La préservation des surfaces en pleine terre ne pourra être inférieure à **40 % de la surface du terrain**. A ce titre, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité à raison d'un arbre de haute tige minimum par 100 m² de cette surface. Les aires de stationnement collectif (plus de 8 emplacements) seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Dans tous les cas, sauf contraintes techniques avérées, les aires de stationnements autres que celles implantées dans ou sous les emprises bâties devront être traitées en matériaux perméables voire végétalisées.

Les éléments de paysages naturels, identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, font l'objet de protections particulières et leur destruction est interdite.

Un espace esthétiquement intégré à la construction devra être dédié au stockage des poubelles. Sa surface devra être adaptée aux besoins.

Les éléments paysagers et végétaux identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état

phytosanitaire du ou des spécimen(s). Les travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, ils devront faire l'objet



d'une autorisation préalable de la commune.

Le projet devra :

- justifier de l'impossibilité d'éviter la destruction d'éléments végétaux,
- présenter des caractéristiques permettant de garantir la reconstitution du patrimoine végétal détruit.

Dans la lisière des cinquante mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares, les dispositions de constructibilité limitée s'appliquent, conformément aux prescriptions du SDRIF. Dans le cas de Secteurs Urbains Constitués, la bande des 50 mètres est partiellement constructible, à l'exception de la création de nouvelles constructions positionnées en direction de la forêt. Pour tout terrain ou partie de terrain situé dans la lisière de la forêt (bande de 50 m) comportant une partie boisée, toute coupe d'arbre au titre de la régénération ou de l'exploitation devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la commune. Le reboisement est obligatoire à raison de deux arbres à planter pour un arbre coupé.

ARTICLE UG 11

(ancien art. 12)

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

DIMENSION :

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article. Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5 m de long. Dans un parc collectif, une place de stationnement correspond à 25 m². Cette emprise comprend : l'emplacement du véhicule, le dégagement et les espaces divers. Cette surface permet de calculer, dans certain cas, le nombre de stationnements nécessaires.

Création des accès sur rue Sera aménagée une aire de stationnement non close et un portail sera réalisé à au moins 5m de l'alignement.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

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

Par ailleurs, les dispositions légales établissent que pour les logements sociaux, il n'est demandé qu'une seule place de stationnement par logement.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
	Pour l'habitat individuel, 2 places de stationnement au minimum par logement et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 25 m² de surface de plancher de construction au-delà de 120 m². Dans les opérations d'ensemble, hors logements sociaux, il sera aménagé par logement : • 2 places jusqu'à 80m² inclus de Surface de Plancher de construction (SDP),



	3 places de 81m² à 120 m² de SDP, 4 places si plus de 121m² de SDP. Le nombre des places « visiteurs » est fixé à 15% du nombre de logements créés à partir de 10 logements. Entre 3 logements créés et 9 logements créés, un minimum de 2 places « visiteurs » est imposé. Des aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues sur la base de 1,5 m² minimum par logement créé..												
Bureaux et services <table border="1"> <tr> <th>SU (m²)</th><th></th></tr> <tr> <td>< 20</td><td>0</td></tr> <tr> <td>20 <= SU <35</td><td>1</td></tr> <tr> <td>35 <= SU < 50</td><td>2</td></tr> <tr> <td>50 <= SU < 65</td><td>3</td></tr> <tr> <td>etc</td><td></td></tr> </table>	SU (m ²)		< 20	0	20 <= SU <35	1	35 <= SU < 50	2	50 <= SU < 65	3	etc		- Pour les bureaux et services dont la surface utile est inférieure à 20 m² : non réglementé -Pour les bureaux et services dont la surface utile est supérieure à 20 m² : 1 place par tranche de 15 m² au-delà des 20 m². (voir tableau ci-contre)
SU (m ²)													
< 20	0												
20 <= SU <35	1												
35 <= SU < 50	2												
50 <= SU < 65	3												
etc													
Commerces <table border="1"> <tr> <th>SU (m²)</th><th></th></tr> <tr> <td>< 20</td><td>0</td></tr> <tr> <td>20 <= SU <35</td><td>1</td></tr> <tr> <td>35 <= SU < 50</td><td>2</td></tr> <tr> <td>50 <= SU < 65</td><td>3</td></tr> <tr> <td>etc</td><td></td></tr> </table>	SU (m ²)		< 20	0	20 <= SU <35	1	35 <= SU < 50	2	50 <= SU < 65	3	etc		- Pour les constructions à vocation commerciale dont la surface utile est inférieure à 20 m² : non réglementé - Pour les constructions à vocation commerciale dont la surface utile est supérieure à 20 m² : 1 place par tranche de 15 m² au-delà des 20 m².
SU (m ²)													
< 20	0												
20 <= SU <35	1												
35 <= SU < 50	2												
50 <= SU < 65	3												
etc													
Artisanat <table border="1"> <tr> <th>surface de plancher (S) (m²)</th><th></th></tr> <tr> <td>< 50</td><td>0</td></tr> <tr> <td>50 <= S <100</td><td>1</td></tr> <tr> <td>100 <= S < 150</td><td>2</td></tr> <tr> <td>150 <= S < 200</td><td>3</td></tr> <tr> <td>etc</td><td></td></tr> </table>	surface de plancher (S) (m ²)		< 50	0	50 <= S <100	1	100 <= S < 150	2	150 <= S < 200	3	etc		- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction
surface de plancher (S) (m ²)													
< 50	0												
50 <= S <100	1												
100 <= S < 150	2												
150 <= S < 200	3												
etc													
Pour les constructions à usage hôtelier <table border="1"> <tr> <th>Salle de restaurant (S) (m²)</th><th></th></tr> <tr> <td>< 25</td><td>0</td></tr> <tr> <td>25 <= SU <50</td><td>1</td></tr> <tr> <td>50 <= SU < 75</td><td>2</td></tr> <tr> <td>75 <= SU < 100</td><td>3</td></tr> <tr> <td>etc</td><td></td></tr> </table>	Salle de restaurant (S) (m ²)		< 25	0	25 <= SU <50	1	50 <= SU < 75	2	75 <= SU < 100	3	etc		1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 25 m² de salle de restaurant
Salle de restaurant (S) (m ²)													
< 25	0												
25 <= SU <50	1												
50 <= SU < 75	2												
75 <= SU < 100	3												
etc													
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).												

En cas de changement de destination, il sera tenu compte des emplacements potentiels de la



destination précédente.

Dans le cas où il est impossible de réaliser des aires de stationnements suffisantes sont autorisées :

La réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage : Le voisinage est limité à un rayon de 300 m environ, distance susceptible d'être franchie à pied usuellement. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande de permis de construire ou, le cas échéant l'autorisation devra être requise.

L'acquisition de places dans un parc privé voisin : Dans cette hypothèse, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensives de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

La concession dans un parc public de stationnement : La concession à long terme est prévue aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, elle est un substitut à l'acquisition.

Par long terme, il faut entendre au moins 15 ans et, dans ce cas également, la condition de voisinage immédiat s'impose. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire.

Partie 3 : DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UG 12 (ancien art. 3)

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès, d'une largeur minimale de 5 mètres, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à ne pas nécessiter de déplacement d'ouvrages publics (candélabres, mobilier urbain...) ni à supprimer des places de stationnement publiques, et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux



usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une largeur minimale de 6 mètres.

- Les voies à créer, d'une longueur supérieure ou égale à 25 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UG13*(ancien art. 4)***CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS****EAU POTABLE**

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe. Toute extension du réseau ne peut être réalisée qu'après l'accord du gestionnaire et de la commune. Le pétitionnaire doit se rapprocher des concessionnaires dans le cas d'extension et/ou de renforcement des réseaux.

ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

Le rejet des eaux usées non traitées au milieu naturel est strictement interdit.

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement.

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par le **SIARNC** (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle-le-Château) en détermine les caractéristiques.

Tout équipement nécessaire au raccordement au réseau public d'assainissement et propre à l'opération est à la charge du pétitionnaire (art. L332-15 du Code de l'Urbanisme).

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions du **SPANC** (Service Public de l'Assainissement Non Collectif) en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols et des caractéristiques du terrain. 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 à la construction.

Le règlement du service d'assainissement collectif du SIARNC définit les conditions d'usage du réseau public.

Le règlement du service d'assainissement non-collectif du SIARNC définit les conditions d'exercice de cette compétence, de la conception de la réalisation des installations au contrôle de leur bon fonctionnement.

Le rejet d'effluents de nature autre que domestique ou assimilée domestique est interdit, sauf convention ou accord préalable avec le SIARNC.

Toute activité émettant des eaux usées assimilées domestiques doit s'équiper d'un dispositif de



prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Toute extension du réseau sera à la charge du pétitionnaire.

En préalable à tout accord de dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif, l'Assainissement NON-Collectif doit avoir été contrôlé conforme par le service public d'assainissement non collectif de SIARNC

Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC, en lien avec son SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) est qualifié pour délivrer une dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif pour cause d'impossibilité technique.

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 la réglementation spécifique sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique dûment justifiée, notamment par un test de perméabilité. 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 dûment justifiée, 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 sous réserve de l'autorisation du maître d'ouvrage de ce réseau. 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.

Stockage des eaux de pluies pour le logement individuel Cuve enterrée. Pour $\geq 100\text{m}^2$ de toiture = 5000L et $< 100\text{m}^2$ = 3000L



RESEAUX DIVERS

Electricité, fuel et gaz :

- Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
- Toute citerne de combustible devra être enterrée.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

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

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

La **zone UH** correspond à un tissu urbain mixte à dominante pavillonnaire plus aéré qu'en UG.

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

La zone compte deux sous-secteurs :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments et des annexes qui ne pourra excéder :

- pour **UH_a** : 20% de la surface de l'unité foncière.
- pour **UH_b** : 10 % de la surface de l'unité foncière.



Partie 1 : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UH 1

(ancien art. 1)

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes constructions et installations nouvelles à **usage forestier ou agricole**.

Toutes constructions et installations nouvelles à **usage industriel**.

Les entrepôts.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

Les installations de camping et les stationnements de caravanes.

Les dépôts de toute nature.

Toutes constructions et installations nouvelles dans les zones inondables de type « A » identifiées aux documents graphiques.

Toutes constructions nouvelles dans les bandes d'inconstructibilité identifiées aux documents graphiques (lisières des massifs boisés de plus de 100 ha protégées par une bande inconstructible de 50 mètres).

ARTICLE UH 2 :

(ancien art. 2)

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

RAPPELS :

- Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.
- Le long des voies classées en axes bruyants, une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.
- L'aménagement des espaces paysagers, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve de la mise en œuvre des mesures (en vue de leur valorisation et/ou de leur reconstitution) énoncées à l'article 13 du présent règlement.

SONT ADMIS :

Toutes constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

Toutes constructions ou installations nouvelles dans les zones inondables de type « B » identifiées aux documents graphiques sont autorisées sous réserve d'être conformes à l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

**ARTICLE UH 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Tout projet de création d'au moins trois lots (logements ou divisions ou programme d'ensemble tant sur des constructions neuves que de transformation de bâtiments existants) doit comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux (LLS), dont le nombre est arrondi à l'entier supérieur.

Partie 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**ARTICLE UH 4
(ancien art. 9) EMPRISE AU SOL MAXIMALE**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments et des annexes ne pourra excéder :

- **pour UHa : 20% de la surface de l'unité foncière.**
- **pour UHb : 10 % de la surface de l'unité foncière.**

Pour les annexes :

- Si la surface du terrain est inférieure ou égale à 1 000 m², la surface totale des annexes sera de 100 m² maximum.
- Si la surface du terrain est supérieure à 1 000 m², la surface totale des annexes ne devra pas dépasser 150 m².

EXEMPTIONS :

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

Des règles différentes peuvent être appliquées à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP.

**ARTICLE UH 5
(ancien art. 10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions implantées en UHa :

La hauteur maximale admise **pour les constructions principales et les extensions** est de **6,00m à l'égout du toit.**

Pour les constructions implantées en UHb :

La hauteur maximale admise **pour les constructions principales et les extensions** est de **3,50m à l'égout du toit.**

Dans toutes les zones UH, la hauteur maximale admise **pour les annexes** ne pourra excéder **2,50 m à l'égout du toit.**

Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Maximum autorisé = 0,40 m. Cette cote sera prise à partir du point le plus bas du sol naturel, sur le périmètre de l'emprise.

EXEMPTIONS :

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Des règles différentes peuvent être appliquées à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP.

ARTICLE UH 6 :

(ancien art. 6)

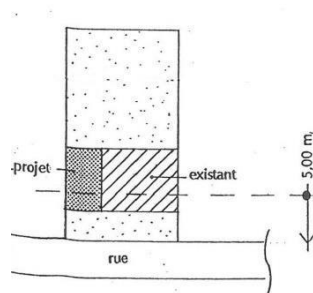
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes nouvelles constructions doivent être implantées **en retrait de 6 m minimum par rapport à l'alignement**.

Les extensions des constructions réalisées avant la date d'approbation du PLU 2012 :

Dans le cas de bâtiments situés à moins de 5 m de l'alignement ou ce qui en tient lieu, les extensions seront autorisées dans la continuité du bâtiment existant.

Les annexes seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 6 m au minimum.



Les nouvelles constructions devront être réalisées dans une bande de 25 mètres de profondeur, par rapport à l'alignement.

En cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent aux lots ou à chaque parcelle issue de cette division, **sous réserve de l'acceptation par la commune** du transfert dans le domaine public de la voie concernée.

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50m

Des règles différentes peuvent être appliquées à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP.

ARTICLE UH 7 :

(ancien art. 7)

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES LIMITES SEPARATIVES

Toutes les nouvelles constructions principales seront implantées :

En UHa

- en cas de pignon ou de façade sans vue directe, en retrait d'au moins la hauteur au



faitage / 2 avec un minima de 4 m

- en cas de façade avec vue directe, en retrait d'au moins 6 m

En UHb

- en cas de pignon ou de façade sans vue directe, en retrait d'au moins la hauteur au faitage / 2 avec un minima de 6 m
- en cas de façade avec vue directe, en retrait d'au moins 10m

En cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent aux lots ou à chaque parcelle issue de cette division.

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2,50 m ou en limite séparative.

Des règles différentes peuvent être appliquées à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP.

ARTICLE UH 8

(ancien art. 8)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance minimale entre deux bâtiments :

- soit au moins égale à 4 m en cas de façades sans vue.
- soit au moins égale à 8 m si l'une des façades possède au moins une vue.

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

- lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5 7°, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.

Des règles différentes peuvent être appliquées à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP.

ARTICLE UH 9

(ancien art. 11)

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

RAPPELS :

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



- Les travaux, modifiant les éléments paysagers identifiés en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. **Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.**

Éléments bâtis recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

La liste présente en annexe recense, en dehors des bâtiments protégés au titre des monuments historiques, les bâtiments les plus remarquables de la commune par leur qualité architecturale, leur composition urbaine ou leur situation environnementale. Leurs caractéristiques et matériaux devront être préservés, restaurés ou restitués au plus proche de leur origine ainsi que les annexes, clôtures ou éléments dont la qualité architecturale et historique est avérée. Les modifications, extensions et restaurations ne doivent pas remettre en cause le caractère historique du bâtiment d'origine par des éléments, matériaux ou proportions hors du répertoire d'origine. Exceptionnellement, les extensions pourront prendre un caractère résolument contemporain.

Bâtiments anciens recensés

Les bâtisses anciennes (antérieures à 1900) qui constituent l'ossature historique du village devront de préférence conserver leur état d'origine. Leurs modénatures et éléments particuliers d'architecture (lucarnes, avancées, cheminées, portails, clôtures, emmarchements etc...) seront préservés et restaurés.

Les modifications, extensions et restaurations ne doivent pas remettre en cause le caractère historique du bâtiment d'origine par des éléments, matériaux ou proportions hors du répertoire d'origine. Exceptionnellement, les extensions pourront prendre un caractère résolument contemporain.

Les cours communes recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les cours communes devront rester libres de toutes constructions ou clôtures. Le revêtement de sol devra rester perméable et unitaire à l'exception des caniveaux, bordures, emmarchements nécessaires. Des arbres de haute tige d'essence locale y sont acceptés. Leurs clôtures périmétriques seront traitées en harmonie entre elles et conformes à celles de l'espace public de la zone concernée.

LES VOLUMES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES TOITURES



Les toitures, par leur pente, leur orientation, leur teinte et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Pentes des toitures des constructions principales et de leurs extensions :

- Les toitures des volumes principaux comprendront 2 pentes. Seules les constructions dont le rapport entre la longueur et la largeur est supérieur à 2 pourront comporter une toiture à 4 pentes.
- Les pentes seront comprises entre 35° et 45°.
- Les volumes secondaires (un seul niveau, retour en "L"...) pourront présenter une toiture avec 3 pentes et plus
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes s'accorderont de préférence avec les pentes du volume principal voisin.
- Les toitures planes ou à très faible pente sont autorisées à condition de ne pas être visibles en toute saison depuis les voies, chemins et emprises publiques.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux vérandas
 - aux extensions des bâtiments existants ou partiellement reconstruits : la pente devra être identique à celle du volume principal.
 - aux équipements d'intérêt public et aux équipements collectifs.

Pentes des toitures des annexes :

- Si l'emprise au sol est **inférieure ou égale à 30 m²** : toit plat ou toiture à 1 ou 2 pans avec une pente de 20° au maximum
- Si l'emprise au sol est **supérieure à 30 m²** : toiture à 2 pans avec une pente de 20° au maximum.
- La couverture des annexes contiguës dont le faîtage n'est pas parallèle au corps principal du bâti pourra avoir une pente de 20° minimum.

Matériaux et aspect de la toiture des constructions principales et de leurs extensions :

- Dans le cas de constructions nouvelles, sont prescrites les tuiles sans onde, en terre cuite couleur naturelle, aspect vieilli (nombre : 20 par m² au minimum), l'ardoise (naturelle ou artificielle).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux vérandas,
 - aux extensions des bâtiments existants ou partiellement reconstruits : le type de couverture existant ou équivalent sur la construction principale pourra être utilisé, -aux équipements d'intérêt public.

Matériaux et aspect de la toiture des annexes :

- Sont prescrites les tuiles sans onde, en terre cuite, couleur naturelle, aspect vieilli (nombre 20 m² au minimum), les tuiles en ardoise ainsi que les couvertures en zinc ou



constituées de plaques de matériaux imperméables type "shingle" à l'exception de la tôle ondulée.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit à l'exception des revêtements bois.
- La pierre naturelle, le bois, la brique et le béton sont autorisés.
- Pour la brique et le béton, ils devront être recouverts d'un enduit lissé, gratté ou taloché. La teinte de ces enduits sera choisie en accord avec l'environnement bâti existant typique de la région.
- L'habillage bois naturel ou peint est autorisé.
- Les couleurs de référence des façades sont celles préconisées dans le nuancier du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les balcons sont interdits à partir du moment où ils sont visibles depuis le domaine public. Les fenêtres de toit en saillie sont interdites. Les extensions et annexes accolées doivent avoir une simple ou double pente de toit et la même nature de tuiles que les constructions principales. Les volets battants visibles du domaine public doivent être conservés dans le cas de rénovation. Les volets roulants, avec des caissons extérieurs, sont interdits. Les toitures ondulées sont interdites sur les annexes isolées.

LES CLOTURES

Les effets du ruissellement et les corridors écologiques sont également à intégrer dans le choix du traitement. Des perméabilités visuelles et/ou physiques (percées visuelles, passages des petits animaux, etc.) seront donc à maintenir ponctuellement dans la limite parcellaire.

Certains traitements de limites parcellaires pourront être refusés s'ils 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

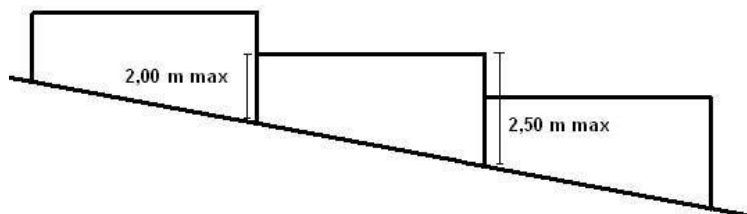
Matériaux et aspect :

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Sont autorisés :
 - les murs enduits.
 - les murets enduits surmontés d'une grille ou lames.
L'enduit sera identique (technique employée et teinte) à celui du bâtiment principal et sera présent sur les deux faces.
 - les murs et murets à parement de pierre, uniquement de type meulière et rejointoyés à fleur, au moins sur la façade extérieure.
 - Les grillages doublés d'une haie végétale d'essences locales.

- Les murs de pierre existants devront être conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles d'une largeur maximale de 3 m ou piétonnes d'une largeur maximale de 1,20 m. L'ouverture devra être en harmonie accord avec le reste de la clôture.
- Les clôtures, constituées de grillages, doivent être de couleur vert foncé.
- Les palissades panneaux bois ou lames seront en bois brut ou lazuré ou couleur PNR.
- Les brise-vues, les brandes et les clôtures en rondin sont interdits.

Dimension :

- De façon générale, la hauteur de la clôture par rapport au terrain naturel n'excédera pas 1,80 m, à l'alignement.
- Hauteur maximale des murets : 0,90 m, surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou des lames.
- Les portails, portillons et piliers n'excéderont pas 2 m.
- Pour les terrains en pente :
 - Les extrémités des sections avant recoupement n'excéderont pas 2,00 m.
 - Les portails et les piliers n'excéderont pas 2,50 m de haut.
 - La partie du mur qui part des piliers pourra commencer en haut des piliers et descendre progressivement jusqu'à la hauteur choisie pour le reste de la clôture.



- Les portails et les piliers n'excéderont pas 2,5 m de haut. La partie du mur qui part des piliers pourra commencer en haut des piliers et descendre progressivement jusqu'à la hauteur choisie pour le reste de la clôture.
- Les clôtures en béton avec enduit sont autorisées en limite séparative, l'enduit sera identique (technique employée et teinte) à celui du bâtiment principal et sera présent sur les deux faces.
- Les palissades panneau bois ou lame, sont obligatoirement fixées au sol, et inférieures à 2 m de hauteur.
- En limite séparative, les clôtures sont autorisées, avec une hauteur maximum de 2m.

LES ANTENNES CLASSIQUES OU PARABOLIQUES

Les antennes classiques ou paraboliques ainsi que tout élément rajouté doivent être, si possible, de couleur similaire au support sur lequel ils s'accrochent (toit, mur, cheminée...) afin de sauvegarder l'esthétique urbanistique.

**OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

ARTICLE UH 10
(ancien art. 13)**OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse concernant les essences végétales locales et invasives (Voir Pièce 5c : Recommandations architecturales et paysagères du présent dossier).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

La préservation des surfaces en pleine terre ne pourra être inférieure à : 60 % du terrain en **UH_a**, 65 % du terrain en **UH_b**.

Dans tous les cas, sauf contraintes techniques avérées, les aires de stationnements autres que celles implantées dans ou sous les emprises bâties devront être traitées en matériaux perméables voire végétalisées.

Les aires de stationnements collectifs (plus de 8 emplacements) seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Un espace esthétiquement intégré à la construction devra être dédié au stockage des poubelles. Sa surface devra être adaptée aux besoins.

Les éléments paysagers et végétaux identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). Les travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, ils devront faire l'objet d'une autorisation préalable de la commune. Le projet devra :

- justifier de l'impossibilité d'éviter la destruction d'éléments végétaux,
- présenter des caractéristiques permettant de garantir la reconstitution du patrimoine végétal détruit.

Dans la lisière des cinquante mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares, les dispositions de constructibilité limitée s'appliquent, conformément aux prescriptions du SDRIF. Dans le cas de Secteurs Urbains Constitués, la bande des 50 mètres est partiellement constructible, à l'exception de la création de nouvelles constructions positionnées en direction de la forêt. Pour tout terrain ou partie de terrain situé dans la lisière de la forêt (bande de 50 m) comportant une partie boisée, toute coupe d'arbre au titre de la régénération ou de l'exploitation devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la commune.

Le reboisement est obligatoire à raison de deux arbres à planter pour un arbre coupé. De plus,



les prescriptions en matière d'aménagement paysager sont renforcées sur les « espaces paysagers » identifiés sur les documents graphiques à savoir : la préservation des surfaces en pleine terre ne pourra être inférieure à :

- 65 % du terrain identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme dans les zones **UH_a**,
- 70 % du terrain identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme dans les zones **UH_b**.

ARTICLE UH 11*(ancien art. 12)***OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT****DIMENSION :**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article. Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5 m de long. Dans un parc collectif, une place de stationnement correspond à 25 m². Cette emprise comprend : l'emplacement du véhicule, le dégagement et les espaces divers. Cette surface permet de calculer, dans certain cas, le nombre de stationnements nécessaires.

Création des accès sur rue Sera aménagée une aire de stationnement non close et un portail sera réalisé à au moins 5m de l'alignement.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur. Par ailleurs, les dispositions légales établissent que pour les logements sociaux, il n'est demandé qu'une seule place de stationnement par logement.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	Pour l'habitat individuel, 2 places de stationnement au minimum par logement et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 25 m² de surface de plancher de construction au-delà de 120 m². Dans les opérations d'ensemble, hors logements sociaux, il sera aménagé par logement : 2 places jusqu'à 80m² inclus de Surface de Plancher de construction (SP), 3 places de 81m² à 120 m² de SP, 4 places si plus de 121m² de SP. Le nombre des places « visiteurs » est fixé à 15% du nombre de logements créés à partir de 10 logements. Entre 3 logements créés et 9 logements créés, un minimum de 2 places « visiteurs » est imposé. Des aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues sur la base de 1,5 m² minimum par logement créé.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	
SU (m²)	



	<table><tr><td>< 20</td><td>0</td></tr><tr><td>20 <= SU <35</td><td>1</td></tr><tr><td>35 <= SU < 50</td><td>2</td></tr><tr><td>50 <= SU < 65</td><td>3</td></tr><tr><td>etc</td><td></td></tr></table>	< 20	0	20 <= SU <35	1	35 <= SU < 50	2	50 <= SU < 65	3	etc		- Pour les bureaux et services dont la surface utile est inférieure à 20 m² : non réglementé - Pour les bureaux et services dont la surface utile est supérieure à 20 m² : 1 place par tranche de 15 m² au-delà des 20 m². (voir tableau ci-contre)		
< 20	0													
20 <= SU <35	1													
35 <= SU < 50	2													
50 <= SU < 65	3													
etc														
Pour les constructions à usage de commerces	<table><tr><td>SU (m²)</td><td></td></tr><tr><td>< 20</td><td>0</td></tr><tr><td>20 <= SU <35</td><td>1</td></tr><tr><td>35 <= SU < 50</td><td>2</td></tr><tr><td>50 <= SU < 65</td><td>3</td></tr><tr><td>etc</td><td></td></tr></table>	SU (m²)		< 20	0	20 <= SU <35	1	35 <= SU < 50	2	50 <= SU < 65	3	etc		- Pour les constructions à vocation commerciale dont la surface utile est inférieure à 20 m² : non réglementé - Pour les constructions à vocation commerciale dont la surface utile est supérieure à 20 m² : 1 place par tranche de 15 m² au-delà des 20 m².
SU (m²)														
< 20	0													
20 <= SU <35	1													
35 <= SU < 50	2													
50 <= SU < 65	3													
etc														
Pour les constructions à usage artisanal	<table><tr><td>surface de plancher (S) (m²)</td><td></td></tr><tr><td>< 50</td><td>0</td></tr><tr><td>50 <= S <100</td><td>1</td></tr><tr><td>100 <= S < 150</td><td>2</td></tr><tr><td>150 <= S < 200</td><td>3</td></tr><tr><td>etc</td><td></td></tr></table>	surface de plancher (S) (m²)		< 50	0	50 <= S <100	1	100 <= S < 150	2	150 <= S < 200	3	etc		- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction
surface de plancher (S) (m²)														
< 50	0													
50 <= S <100	1													
100 <= S < 150	2													
150 <= S < 200	3													
etc														
Pour les constructions à usage hôtelier	<table><tr><td>Salle de restaurant (S) (m²)</td><td></td></tr><tr><td>< 25</td><td>0</td></tr><tr><td>25 <= SU <50</td><td>1</td></tr><tr><td>50 <= SU < 75</td><td>2</td></tr><tr><td>75 <= SU < 100</td><td>3</td></tr><tr><td>etc</td><td></td></tr></table>	Salle de restaurant (S) (m²)		< 25	0	25 <= SU <50	1	50 <= SU < 75	2	75 <= SU < 100	3	etc		1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 25 m² de salle de restaurant
Salle de restaurant (S) (m²)														
< 25	0													
25 <= SU <50	1													
50 <= SU < 75	2													
75 <= SU < 100	3													
etc														
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.		Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).												

En cas de changement de destination, il sera tenu compte des emplacements potentiels de la destination précédente.

Dans le cas où il est impossible de réaliser des aires de stationnements suffisantes sont autorisées :

La réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage : Le voisinage est limité à un rayon de 300 m environ, distance susceptible d'être franchie à pied usuellement. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande de permis de construire ou, le cas échéant l'autorisation devra être requise.



L'acquisition de places dans un parc privé voisin : Dans cette hypothèse, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensives de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

La concession dans un parc public de stationnement : La concession à long terme est prévue aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, elle est un substitut à l'acquisition. Par long terme, il faut entendre au moins 15 ans et, dans ce cas également, la condition de voisinage immédiat s'impose. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise ; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire

Partie 3 : DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UH 12 *(ancien art. 3)*

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès, d'une largeur minimale de 5 mètres, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à ne pas nécessiter de déplacement d'ouvrages publics (candélabres, mobilier urbain...) ni à supprimer des places de stationnement publiques, et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une largeur minimale de 6 mètres.
- Les voies à créer, d'une longueur supérieure ou égale à 25 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

**ARTICLE UH 13***(ancien art. 4)***CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS****EAU POTABLE**

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe. Toute extension du réseau ne peut être réalisée qu'après l'accord du gestionnaire et de la commune. Le pétitionnaire doit se rapprocher des concessionnaires dans le cas d'extension et/ou de renforcement des réseaux.

ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

Le rejet des eaux usées non traitées au milieu naturel est strictement interdit.

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement.

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par le **SIARNC** (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle-le-Château) en détermine les caractéristiques.

Tout équipement nécessaire au raccordement au réseau public d'assainissement et propre à l'opération est à la charge du pétitionnaire (art. L332-15 du Code de l'Urbanisme).

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions du **SPANC** (Service Public de l'Assainissement Non Collectif) en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols et des caractéristiques du terrain. 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 à la construction.

Le règlement du service d'assainissement collectif du SIARNC définit les conditions d'usage du réseau public.

Le règlement du service d'assainissement non-collectif du SIARNC définit les conditions d'exercice de cette compétence, de la conception de la réalisation des installations au contrôle de leur bon fonctionnement.

Le rejet d'effluents de nature autre que domestique ou assimilée domestique est interdit, sauf convention ou accord préalable avec le SIARNC.

Toute activité émettant des eaux usées assimilées domestiques doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Toute extension du réseau sera à la charge du pétitionnaire.

En préalable à tout accord de dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif, l'Assainissement NON-Collectif doit avoir été contrôlé conforme par le service public d'assainissement non collectif du SIARNC



Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC, en lien avec son SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) est qualifié pour délivrer une dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif pour cause d'impossibilité technique.

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 la réglementation spécifique sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique dûment justifiée, notamment par un test de perméabilité. 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 dûment justifiée, 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 sous réserve de l'autorisation du maître d'ouvrage de ce réseau. 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

Stockage des eaux de pluies pour le logement individuel Cuve enterrée. Pour $\geq 100\text{m}^2$ de toiture = 5000L et $<100\text{m}^2$ = 3000L

RESEAUX DIVERS

Electricité, fuel et gaz :

- Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz



doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

- Toute citerne de combustible devra être enterrée.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

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

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

La zone UJ regroupe les constructions et les secteurs à usage d'activités de la commune. Sont par ailleurs admis les locaux d'habitation nécessaires au fonctionnement de ces activités.



Partie 1 : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UJ 1

(ancien art. 1)

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone sont interdites, les installations de camping et les stationnements de caravanes.

ARTICLE UJ 2 :

(ancien art. 2)

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

RAPPELS :

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

SONT ADMIS :

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

Les constructions à usage d'**habitation** si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien, la surveillance ou le fonctionnement des établissements autorisés, dans la limite de 70 m² de surface de plancher

ARTICLE UJ 3 :

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions particulières

Partie 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE UJ 4

(ancien art. 9)

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder **60 % de** la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UJ 5

(ancien art. 10)

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale admise **pour des constructions** est de **9 m à l'égout du toit**.

**ARTICLE UJ 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**
(ancien art. 6)

Toutes nouvelles constructions doivent être implantées à :

- au moins 5 m de l'alignement,
- au moins 15 m par rapport à l'emprise de la RD 912.

Pour les constructions existantes, les extensions pourront être réalisées dans leur continuité.

ARTICLE UJ 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
(ancien art. 7)

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit sur une des limites séparatives, si une parcelle contigüe est en zone UJ.
- Soit à au moins 3 m des limites séparatives, si une des parcelles contigüe n'est pas en zone UJ.

ARTICLE UJ 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
(ancien art. 8)

Toutes constructions nouvelles non contigües doivent être implantées de telle sorte que la distance minimale entre deux bâtiments soit de **3 m**.

ARTICLE UJ 9 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS
(ancien art. 11)**RAPPELS :**

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

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. **Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.**

LES FACADES

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.



Les façades des constructions seront réalisées :

- Soit en maçonnerie (en parpaings, béton, brique ou pierre) et devront être recouverts :
 - d'un enduit lissé, gratté ou taloché,
 - ou d'un bardage en bois ou imitant le bois ou pierre. Ce bardage sera interdit pour toute façade visible de la RD 912.
- Soit en structure bois : la teinte de ces enduits ou bardages sera choisie dans les tons pierre ou de teinte naturelle, en accord avec l'environnement bâti existant typique de la région.
- Les couleurs de référence des façades sont celles préconisées dans le nuancier du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

LES TOITURES

Pentes des toitures des constructions principales et de leurs extensions :

- Construction d'une largeur inférieure ou égale à 15 m : 20° minimum
- Construction d'une largeur supérieure à 15 m : les toitures terrasse sont autorisées sous réserve de prévoir des avant-toits d'une pente minimale de 20°.
- Les toitures planes ou à très faible pente sont autorisées à condition de ne pas être visibles en toute saison depuis les voies, chemins et emprises publiques.

Matériaux et aspect de la toiture des constructions principales et de leurs extensions :

Les matériaux seront :

- Soit des tuiles en terre cuite (20/m² minimum) ou en ardoise.
- Soit des éléments présentant un aspect « terre cuite » ou un aspect « ardoise ».

LES CLOTURES

Les effets du ruissellement et les corridors écologiques sont également à intégrer dans le choix du traitement. Des perméabilités visuelles et/ou physiques (percées visuelles, passages des petits animaux, etc.) seront donc à maintenir ponctuellement dans la limite parcellaire.

Certains traitements de limites parcellaires pourront être refusés s'ils 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 clôtures seront constituées d'un grillage de 1,80 m de hauteur, doublé d'une haie végétale d'essences locales.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de systèmes de production d'énergies renouvelables

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

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

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant

au développement d'énergies renouvelables, sera autorisée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

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



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

ARTICLE UJ 10*(ancien art. 13)***OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse concernant les essences végétales locales et invasives (Voir Pièce 5c : Recommandations architecturales et paysagères du présent dossier).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Dans tous les cas, sauf contraintes techniques avérées, les aires de stationnements autres que celles implantées dans ou sous les emprises bâties devront être traitées en matériaux perméables voire végétalisées.

Les aires de stationnement collectif (plus de 8 emplacements) seront plantées d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

La marge de recul de 15 m imposée en façade de la RD 912 fera l'objet d'un traitement paysager (haies, arbustes, arbres de haute tige...) sur une profondeur de 10 m minimum à partir de l'emprise de la RD 912.

Un espace esthétiquement intégré à la construction devra être dédié au stockage des poubelles. Sa surface devra être adaptée aux besoins.

Les éléments paysagers et végétaux identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). Les travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, ils devront faire l'objet d'une autorisation préalable de la commune. Le projet devra :

- justifier de l'impossibilité d'éviter la destruction d'éléments végétaux,
- présenter des caractéristiques permettant de garantir la reconstitution du patrimoine végétal détruit.

Dans la lisière des cinquante mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares, les dispositions de constructibilité limitée s'appliquent, conformément aux prescriptions du SDRIF.

Dans le cas de Secteurs Urbains Constitués, la bande des 50 mètres est partiellement constructible, à l'exception de la création de nouvelles constructions positionnées en direction de la forêt.

Pour tout terrain ou partie de terrain situé dans la lisière de la forêt (bande de 50 m) comportant

une partie boisée, toute coupe d'arbre au titre de la régénération ou de l'exploitation devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la commune. Le reboisement est obligatoire à raison de deux arbres à planter pour un arbre coupé.

**ARTICLE UJ 14****OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT***(ancien art. 12)***DIMENSION :**

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

Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5 m de long.

Dans un parc collectif, une place de stationnement correspond à 25 m². Cette emprise comprend : l'emplacement du véhicule, le dégagement et les espaces divers. Cette surface permet de calculer, dans certain cas, le nombre de stationnements nécessaires.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

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

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)												
Pour les constructions à usage d'habitation	2 places de stationnement au minimum par logement et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 25 m ² de surface de plancher de construction au-delà de 120 m ² . Le nombre des places « visiteurs » est fixé à 15% du nombre de logements créés à partir de 10 logements. Entre 3 logements créés et 9 logements créés, un minimum de 2 places « visiteurs » est imposé. Des aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues sur la base de 1,5 m ² minimum par logement créé.												
Pour les constructions à usage de bureaux et de services <table border="1" data-bbox="635 1709 890 1966"><thead><tr><th>SU (m²)</th><th></th></tr></thead><tbody><tr><td>< 20</td><td>1</td></tr><tr><td>20 ≤ SU < 35</td><td>1</td></tr><tr><td>35 ≤ SU < 50</td><td>2</td></tr><tr><td>50 ≤ SU < 65</td><td>3</td></tr><tr><td>etc</td><td></td></tr></tbody></table>	SU (m ²)		< 20	1	20 ≤ SU < 35	1	35 ≤ SU < 50	2	50 ≤ SU < 65	3	etc		- Pour les bureaux et services dont la surface utile est inférieure à 20 m ² : non réglementé - Pour les bureaux et services dont la surface utile est supérieure à 20 m ² : 1 place par tranche de 15 m ² au-delà des 20 m ² . (voir tableau ci-contre)
SU (m ²)													
< 20	1												
20 ≤ SU < 35	1												
35 ≤ SU < 50	2												
50 ≤ SU < 65	3												
etc													
Pour les constructions à usage de commerces	- Pour les constructions à vocation commerciale dont la surface utile est inférieure à 20 m ² : non												

	SU (m ²)			réglementé
--	----------------------	--	--	------------



	< 20	1		- Pour les constructions à vocation commerciale dont la surface utile est supérieure à 20 m ² : 1 place par tranche de 15 m ² au-delà des 20 m ² .
	20 <= SU < 35	1		
	35 <= SU < 50	2		
	50 <= SU < 65	3		
	etc			
Pour les constructions à usage artisanal				- 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher de construction
	surface de plancher (S) (m ²)			
	< 50	1		
	50 <= S < 100	1		
	100 <= S < 150	2		
	150 <= S < 200	3		
	etc			
Pour les constructions à usage hôtelier				1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 25 m ² de salle de restaurant
	Salle de restaurant (S) (m ²)			
	< 25	1		
	25 <= SU < 50	1		
	50 <= SU < 75	2		
	75 <= SU < 100	3		
	etc			
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.				Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

En cas de changement de destination, il sera tenu compte des emplacements potentiels de la destination précédente.

Partie 3 : DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UJ 12

(ancien art. 3)

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCES

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès, d'une largeur minimale de 5 mètres, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la



circulation publique, à ne pas nécessiter de déplacement d'ouvrages publics (candélabres, mobilier urbain...) ni à supprimer des places de stationnement publiques, et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une largeur minimale de 6 mètres.

Les voies à créer, d'une longueur supérieure ou égale à 25 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UJ 13

(ancien art. 4)

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe. Toute extension du réseau ne peut être réalisée qu'après l'accord du gestionnaire et de la commune. Le pétitionnaire doit se rapprocher des concessionnaires dans le cas d'extension et/ou de renforcement des réseaux.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le rejet des eaux usées non traitées au milieu naturel est strictement interdit.

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement.

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par le **SIARNC** (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle-le-Château) en détermine les caractéristiques.

Tout équipement nécessaire au raccordement au réseau public d'assainissement et propre à l'opération est à la charge du pétitionnaire (art. L332-15 du Code de l'Urbanisme).

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions du **SPANC** (Service Public de l'Assainissement Non Collectif) en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols et des caractéristiques du terrain. 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 à la construction.



Le règlement du service d'assainissement collectif du SIARNC définit les conditions d'usage du réseau public.

Le règlement du service d'assainissement non-collectif du SIARNC définit les conditions d'exercice de cette compétence, de la conception de la réalisation des installations au contrôle de leur bon fonctionnement.

Le rejet d'effluents de nature autre que domestique ou assimilée domestique est interdit, sauf convention ou accord préalable avec le SIARNC.

Toute activité émettant des eaux usées assimilées domestiques doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Toute extension du réseau sera à la charge du pétitionnaire.

En préalable à tout accord de dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif, l'Assainissement NON-Collectif doit avoir été contrôlé conforme par le service public d'assainissement non collectif du SIARNC.

Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC, en lien avec son SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) est qualifié pour délivrer une dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif pour cause d'impossibilité technique.

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 la réglementation spécifique sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique dûment justifiée, notamment par un test de perméabilité. 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 dûment justifiée, 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 sous réserve de l'autorisation du maître d'ouvrage de ce réseau. 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.

RESEAUX DIVERS

Electricité, fuel et gaz :

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

Toute citerne de combustible devra être enterrée.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée -publique.

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La **zone Aa** regroupe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone. Elle couvre les grands espaces agricoles de la plaine de Jouars.

La **zone Ab** a été créée pour tenir compte des caractéristiques particulières du site du Château.



Partie 1 : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1

(ancien art. 1)

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- **Les constructions à usage de bureaux et de services** qui ne seraient pas directement liées à l'activité agricole sauf en Ab,
- **Les constructions à usage hôtelier** sauf en Ab,
- **Les activités industrielles, commerciales et artisanales,**
- **Les entrepôts et dépôts non liés à l'activité agricole.**
- **L'exploitation forestière.**
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes, les installations ou constructions précaires fixes ou sur châssis avec roues.
- Toutes constructions et installations nouvelles dans les zones inondables de type « A » identifiées aux documents graphiques.
- **Dans les cônes de vue et les points à voir identifiés aux documents graphiques, les constructions, installations ou tout élément nouveau faisant obstacle à ces vues.**
- **Le défrichement est interdit en EBC, conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme. Hors EBC, le défrichement est soumis à autorisation au titre de l'article L.34 1-3 du code forestier.**

ARTICLE A 2

(ancien art. 1)

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

RAPPELS :

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

SONT AUTORISÉS SOUS RESERVE D'UN AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

- **Les constructions, les installations et les aménagements nouveaux à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du présent PLU.**
- **Tout bâtiment à caractère agricole doit être contigu ou implanté, au moins en partie, à moins de 30 m du bâtiment principal (habitation, bureaux...) de l'exploitation agricole.**
- **Les extensions des habitations existantes sont autorisées à hauteur de 50 m² de surface de plancher au maximum à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**
- **Les nouvelles annexes de l'habitation à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30m² et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**



- **Le changement de destination des bâtiments agricoles en habitation** est autorisé uniquement pour les constructions **identifiées au document graphique au titre de l'article R. 151-43 du Code de l'Urbanisme sous réserve de ne pas causer des gênes ou nuisances pour les activités agricoles à proximité.**
- Toutes constructions ou installations nouvelles dans les zones inondables de type « B » identifiées aux documents graphiques sont autorisées sous réserve d'être conformes à l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.
- Toutes constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

Dans la zone Ab uniquement :

- Les changements de destination des bâtiments existants et la réalisation de constructions nouvelles sont possibles à condition :
 - que ce soit dans le cadre d'un projet de réhabilitation de l'ensemble du patrimoine bâti existant,
 - que les constructions nouvelles d'une surface de plancher maximale de 300 m² aient, en quantité et en qualité, des caractéristiques compatibles avec la protection des lieux,
 - de respecter le caractère du site.
- Toutes constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

ARTICLE A 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Tout projet de création d'au moins trois lots (logements ou divisions ou programme d'ensemble tant sur des constructions neuves que de transformation de bâtiments existants) doit comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux (LLS), dont le nombre est arrondi à l'entier supérieur.



Partie 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE A 4

(ancien art. 9)

EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE A 5

(ancien art. 10)

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En Aa, la hauteur maximale admise **pour les constructions à vocation d'habitation et les extensions** est de **5,50 m** à l'égout du toit.

Pour les autres destinations, la hauteur maximale des constructions est fixée à **12 m** au faîtage.

En Ab, les hauteurs des nouvelles constructions seront en harmonie avec le bâti existant.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris;

ARTICLE A 6

(ancien art. 6)

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de **5 m** de l'**alignement des voies**.

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris
- aux extensions et aux changements de destination autorisés qui peuvent se prolonger dans la continuité du bâtiment existant ou conserver son implantation initiale.

ARTICLE A 7

(ancien art. 7)

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les nouvelles constructions principales et extensions de bâtiments existants seront implantées à **au moins 4 m** des **limites séparatives**.

EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris
- aux changements de destination des bâtiments agricoles existants autorisés qui peuvent conserver leur implantation initiale,

**ARTICLE A 8**

(ancien art. 8)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE A 9

(ancien art. 11)

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**RAPPELS :**

- Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.
- Les travaux, modifiant les éléments paysagers identifiés en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. **Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.**

Éléments bâtis recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

La liste présente en annexe recense, en dehors des bâtiments protégés au titre des monuments historiques, les bâtiments les plus remarquables de la commune par leur qualité architecturale, leur composition urbaine ou leur situation environnementale

Leurs caractéristiques et matériaux devront être préservés, restaurés ou restitués au plus proche de leur origine ainsi que les annexes, clôtures ou éléments dont la qualité architecturale et historique est avérée.

Les modifications, extensions et restaurations ne doivent pas remettre en cause le caractère historique du bâtiment d'origine par des éléments, matériaux ou proportions hors du répertoire d'origine. Exceptionnellement, les extensions pourront prendre un caractère résolument contemporain.

Bâtiments anciens recensés

Les bâtisses anciennes (antérieures à 1900) qui constituent l'ossature historique du village devront de préférence conserver leur état d'origine. Leurs modénatures et éléments particuliers d'architecture (lucarnes, avancées, cheminées, portails, clôtures, emmarchements etc...) seront préservés et restaurés.

Les modifications, extensions et restaurations ne doivent pas remettre en cause le caractère historique du bâtiment d'origine par des éléments, matériaux ou proportions hors du répertoire



d'origine. Exceptionnellement, les extensions pourront prendre un caractère résolument contemporain.

LES VOLUMES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES TOITURES

Les toitures, par leur pente, leur orientation, leur teinte et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Pentes des toitures des constructions principales et de leurs extensions :

- Les toitures des volumes principaux comprendront 2 pentes. Seules les constructions dont le rapport entre la longueur et la largeur est supérieur à 2 pourront comporter une toiture à 4 pentes.
- Les pentes seront comprises entre 35° et 45°.
- Les volumes secondaires (un seul niveau, retour en "L"...) pourront présenter une toiture avec 3 pentes et plus.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes s'accorderont de préférence avec les pentes du volume principal voisin,
- Les toitures planes ou à très faible pente sont autorisées à condition d'être :
 - végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable,
 - ou si elles représentent moins de 20 % de la surface hors œuvre construite au dernier niveau.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux vérandas
 - aux extensions des bâtiments existants ou partiellement reconstruits : la pente identique à celle du volume principal,
 - aux équipements d'intérêt public et aux équipements collectifs.

Pentes des toitures des annexes :

- Si l'emprise au sol est **inférieure ou égale à 30 m²** : toit plat ou toiture à 1 ou 2 pans avec une pente de 20° au maximum
- Si l'emprise au sol est **supérieure à 30 m²** : toiture à 2 pans avec une pente de 20° au maximum.
- La couverture des annexes contiguës dont le faîtage n'est pas parallèle au corps principal du bâti pourra avoir une pente de 20° minimum.

Matériaux et aspect de la toiture des constructions principales et de leurs extensions :



- Dans le cas de constructions nouvelles, sont prescrites les tuiles sans onde, en terre cuite couleur naturelle, aspect vieilli (nombre : 20 par m² au minimum), l'ardoise (naturelle ou artificielle).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux vérandas,
 - aux extensions des bâtiments existants ou partiellement reconstruits : le type de couverture existant ou équivalent sur la construction principale pourra être utilisé,
 - aux équipements d'intérêt public.

Matériaux et aspect de la toiture des annexes :

Sont prescrites les tuiles sans onde, en terre cuite, couleur naturelle, aspect vieilli (nombre 20 m² au minimum), les tuiles en ardoise ainsi que les couvertures en zinc ou constituées de plaques de matériaux imperméables type "shingle" à l'exception de la tôle ondulée.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit à l'exception des revêtements bois.
- La pierre naturelle, le bois et les parpaings sont autorisés.
- Pour les parpaings, ils devront être recouverts d'un enduit lissé, gratté ou taloché. La teinte de ces enduits sera choisie dans les tons pierre, en accord avec l'environnement bâti existant typique de la région.
- L'habillage bois naturel ou peint est autorisé.
- Les couleurs de référence des façades sont celles préconisées dans le nuancier du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

LES CLOTURES

Les clôtures doivent être limitées aux usages agricoles et aux abords immédiats des bâtiments.

Pour les terrains non bâtis, seules les clôtures agricoles lorsqu'elles sont justifiées par l'usage agricole ou la gestion des milieux sont autorisées.

Pour les terrains bâtis, l'implantation des clôtures et leur traitement devront s'intégrer au mieux dans le contexte paysager et dans le grand paysage. Les murs pleins de couleur claire ne sont pas autorisés dans le cas présent.

Le traitement des limites séparatives devra également prendre en compte les vues sur le paysage lointain. Les effets du ruissellement et les corridors écologiques sont également à intégrer dans le choix du traitement. Des perméabilités visuelles et/ou physiques (percées visuelles, passages des petits animaux, etc.) seront donc à maintenir ponctuellement dans la limite parcellaire.

Certains traitements de limites parcellaires pourront être refusés s'ils 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

En zone A, seuls sont autorisés :

- la clôture en brande.
- la clôture en rondins.
- les murs et murets enduits surmontés d'une grille. L'enduit sera identique (technique employée et teinte) à celui du bâtiment principal et sera présent sur les deux faces.
- les murs et murets à parement de pierre, uniquement de type meulière et rejointoyés à fleur, au moins sur la façade extérieure.
- les grillages doublés d'une haie végétale d'essences locales plantée sur le domaine privé.

Les poteaux en béton structurant la clôture sont interdits.

Matériaux et aspect :

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

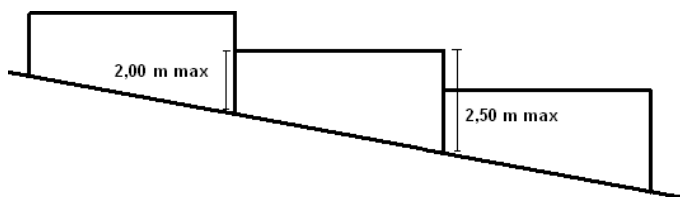
Les murs de pierre existants devront être conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes d'une largeur maximale de 3 m. L'ouverture devra être en accord avec le reste de la clôture.

Dimension :

De façon générale, la hauteur de la clôture par rapport au terrain naturel n'excédera pas **2 m**.

Pour les terrains en pente :

- les extrémités des sections avant recoupement n'excéderont pas 2,50 m.



- Les portails et les piliers n'excéderont pas **1,80 m** de haut.
- La partie du mur qui part des piliers pourra commencer en haut des piliers et descendre progressivement jusqu'à la hauteur choisie pour le reste de la clôture.

LES ANTENNES CLASSIQUES OU PARABOLIQUES

Les antennes classiques ou paraboliques ainsi que tout élément rajouté doivent être, si possible, de couleur similaire au support sur lequel ils s'accrochent (toit, mur, cheminée...) afin de sauvegarder l'esthétique urbanistique.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de systèmes de production en énergies renouvelables

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

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



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

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

ARTICLE A 10 *(ancien art. 13)*

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse concernant les essences végétales locales et invasives (Voir Pièce 5c : Recommandations architecturales et paysagères du présent dossier).

Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'Article L157 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Dans tous les cas, sauf contraintes techniques avérées, les aires de stationnements autres que celles implantées dans ou sous les emprises bâties devront être traitées en matériaux perméables voire végétalisées.

Les éléments paysagers et végétaux identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). A ce titre, tous travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, sont soumis à autorisation.

Un espace esthétiquement intégré à la construction devra être dédié au stockage des poubelles. Sa surface devra être adaptée aux besoins.

Dans les secteurs de points de vue indiqués sur le document graphique, aucune plantation nouvelle ne sera autorisée.

**ARTICLE A 11****OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT****(ancien art. 12)****DIMENSION :**

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

Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5 m de long.

Dans un parc collectif, une place de stationnement correspond à 25 m². Cette emprise comprend : l'emplacement du véhicule, le dégagement et les espaces divers. Cette surface permet de calculer, dans certain cas, le nombre de stationnements nécessaires.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

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

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	Pour l'habitat individuel, 2 places de stationnement au minimum par logement et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 25 m² de surface de plancher de construction au-delà de 120 m². Dans les opérations d'ensemble, hors logements sociaux, il sera aménagé par logement : 2 places jusqu'à 80m² inclus de Surface de Plancher de construction (SP), 3 places de 81m² à 120 m² de SP, 4 places si plus de 121m² de SP. Le nombre des places « visiteurs » est fixé à 15% du nombre de logements créés à partir de 10 logements. Entre 3 logements créés et 9 logements créés, un minimum de 2 places « visiteurs » est imposé. Des aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues sur la base de 1,5 m² minimum par logement créé.
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Dans le cas où il est impossible de réaliser des aires de stationnements suffisantes peuvent être autorisées :

- **La réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage** : Le voisinage est limité à un rayon de 300 m environ, distance susceptible d'être franchie à pied usuellement. Le



constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu.

Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande de permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation devra être requise.

- **L'acquisition de places dans un parc privé voisin** : Dans cette hypothèse, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensives de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.
- **La concession dans un parc public de stationnement** : La concession à long terme est prévue aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme : elle est un substitut à l'acquisition.
Par long terme, il faut entendre au moins 15 ans et, dans ce cas également, la condition de voisinage immédiat s'impose. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise ; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire.
- **La participation financière** : la participation est prévue aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme. Dans cette hypothèse, aucune condition de voisinage immédiat ne doit être requise puisque la réalisation du parc de stationnement ne dépend plus du constructeur. Toutefois, la réalisation doit être prévue par la collectivité locale.

Partie 3 : DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 12

(ancien art. 3)

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès, d'une largeur minimale de 5 mètres, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à ne pas nécessiter de déplacement d'ouvrages publics (candélabres, mobilier urbain...) ni à supprimer des places de stationnement publiques, et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.



- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une largeur minimale de 6 mètres.
- Les voies à créer, d'une longueur supérieure ou égale à 25 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE A 13*(ancien art. 4)***CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS****EAU POTABLE**

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe. Toute extension du réseau ne peut être réalisée qu'après l'accord du gestionnaire et de la commune. Le pétitionnaire doit se rapprocher des concessionnaires dans le cas d'extension et/ou de renforcement des réseaux.

ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

Le rejet des eaux usées non traitées au milieu naturel est strictement interdit.

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement.

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par le **SIARNC** (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle-le-Château) en détermine les caractéristiques.

Tout équipement nécessaire au raccordement au réseau public d'assainissement et propre à l'opération est à la charge du pétitionnaire (art. L332-15 du Code de l'Urbanisme).

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions du **SPANC** (Service Public de l'Assainissement Non Collectif) en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols et des caractéristiques du terrain. 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 à la construction.

Le règlement du service d'assainissement collectif du SIARNC définit les conditions d'usage du réseau public.

Le règlement du service d'assainissement non-collectif du SIARNC définit les conditions d'exercice de cette compétence, de la conception de la réalisation des installations au contrôle de leur bon fonctionnement.

Le rejet d'effluents de nature autre que domestique ou assimilée domestique est interdit, sauf



convention ou accord préalable avec le SIARNC.

Toute activité émettant des eaux usées assimilées domestiques doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Toute extension du réseau sera à la charge du pétitionnaire.

En préalable à tout accord de dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif, l'Assainissement NON-Collectif doit avoir été contrôlé conforme par le service public d'assainissement non collectif du SIARNC.

Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC, en lien avec son SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) est qualifié pour délivrer une dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif pour cause d'impossibilité technique.

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 la réglementation spécifique sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique dûment justifiée, notamment par un test de perméabilité. 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 dûment justifiée, 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 sous réserve de l'autorisation du maître d'ouvrage de ce réseau. 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.



EAUX RESIDUELLES AGRICOLES

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

RESEAUX DIVERS

Electricité, fuel et gaz :

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

Toute citerne de combustible devra être enterrée.

Télécommunications et télévision (câble) :

-Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

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

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

Elle doit être protégée en raison soit de l'existence de risques ou de nuisances, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.



Partie 1 : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1

(ancien art. 1)

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Les nouvelles constructions principales.
- Les installations de camping, les camping-cars, les stationnements de caravanes, les installations ou constructions précaires fixes ou sur châssis avec roues.
- Les modifications de nature des sols, les rehaussements, les affouillements et les nouvelles imperméabilisations du sol.
- La destruction et/ou le comblement de zones humides, mares et mouillères identifiées, conformément à l'article L.211-1-1 du code de l'environnement qui acte le fait que la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général.
- **Le défrichement est interdit en EBC, conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme. Hors EBC, le défrichement est soumis à autorisation au titre de l'article L.34 1-3 du code forestier.**

ARTICLE N 2

(ancien art. 2)

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*
- *Les travaux, modifiant les éléments paysagers identifiés en application de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.*
- *Le long des voies classées en axes bruyants une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.*
- *En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m de la limite des massifs boisés de plus de 100 ha sera proscrite.*

SONT AUTORISÉS SOUS RESERVE D'UN AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales.
- Les extensions des constructions existantes à hauteur de 15% de l'emprise au sol, annexes comprises, sont autorisées.
- Les annexes à hauteur de 5% de la superficie de l'unité foncière sont autorisées dans la limite de 150m².



- Elles (extensions et annexes) n'aient lieu qu'une fois par période de 10 ans à la date d'approbation du PLU.
- Il n'y ait pas de changement de destination.

ARTICLE N 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions particulières

Partie 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**ARTICLE N 4 EMPRISE AU SOL**

(ancien art. 9)

Non réglementé

ARTICLE N 5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 10)

Dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

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

(ancien art. 6)

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m des voies et emprises publiques.

L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris..

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(ancien art. 7)

Non réglementé

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

(ancien art. 8)

Non réglementé

**ARTICLE N 9***(ancien art. 11)***ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****RAPPELS :**

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*
- *Les travaux, modifiant les éléments paysagers identifiés en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.*

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. **Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.**

Éléments bâtis recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

La liste présente en annexe recense, en dehors des bâtiments protégés au titre des monuments historiques, les bâtiments les plus remarquables de la commune par leur qualité architecturale, leur composition urbaine ou leur situation environnementale

Leurs caractéristiques et matériaux devront être préservés, restaurés ou restitués au plus proche de leur origine ainsi que les annexes, clôtures ou éléments dont la qualité architecturale et historique est avérée.

Les modifications, extensions et restaurations ne doivent pas remettre en cause le caractère historique du bâtiment d'origine par des éléments, matériaux ou proportions hors du répertoire d'origine. Exceptionnellement, les extensions pourront prendre un caractère résolument contemporain.

Bâtiments anciens recensés

Les bâtisses anciennes (antérieures à 1900) qui constituent l'ossature historique du village devront de préférence conserver leur état d'origine. Leurs modénatures et éléments particuliers d'architecture (lucarnes, avancées, cheminées, portails, clôtures, emmarchements etc...) seront préservés et restaurés.

Les modifications, extensions et restaurations ne doivent pas remettre en cause le caractère historique du bâtiment d'origine par des éléments, matériaux ou proportions hors du répertoire d'origine. Exceptionnellement, les extensions pourront prendre un caractère résolument contemporain.

LES VOLUMES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES TOITURES



Les toitures, par leur pente, leur orientation, leur teinte et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Pentes des toitures des constructions principales et de leurs extensions :

- Les toitures des volumes principaux comprendront 2 pentes. Seules les constructions dont le rapport entre la longueur et la largeur est supérieur à 2 pourront comporter une toiture à 4 pentes.
- Les pentes seront comprises entre 35° et 45°.
- Les volumes secondaires (un seul niveau, retour en "L"...) pourront présenter une toiture avec 3 pentes et plus
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes s'accorderont de préférence avec les pentes du volume principal voisin,
- Les toitures planes ou à très faible pente sont autorisées à condition d'être :
 - végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable,
 - ou si elles représentent moins de 20 % de la surface hors œuvre construite au dernier niveau.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux vérandas
 - aux extensions des bâtiments existants ou partiellement reconstruits : la pente identique à celle du volume principal,
 - aux équipements d'intérêt public et aux équipements collectifs.

Pentes des toitures des annexes :

- Si l'emprise au sol est **inférieure ou égale à 30 m²** : toit plat ou toiture à 1 ou 2 pans avec une pente de 20° au maximum
- Si l'emprise au sol est **supérieure à 30 m²** : toiture à 2 pans avec une pente de 20° au maximum.
- La couverture des annexes contiguës dont le faîtage n'est pas parallèle au corps principal du bâti pourra avoir une pente de 20° minimum.

Matériaux et aspect de la toiture des constructions principales et de leurs extensions :

- Dans le cas de constructions nouvelles, sont prescrites les tuiles sans onde, en terre cuite couleur naturelle, aspect vieilli (nombre : 20 par m² au minimum), l'ardoise (naturelle ou artificielle).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux vérandas,
 - aux extensions des bâtiments existants ou partiellement reconstruits : le type de couverture existant ou équivalent sur la construction principale pourra être utilisé,
 - aux équipements d'intérêt public.

**Matériaux et aspect de la toiture des annexes :**

- Sont prescrites les tuiles sans onde, en terre cuite, couleur naturelle, aspect vieilli (nombre 20 m² au minimum), les tuiles en ardoise ainsi que les couvertures en zinc ou constituées de plaques de matériaux imperméables type "shingle" à l'exception de la tôle ondulée.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit à l'exception des revêtements bois.
- La pierre naturelle, le bois et les parpaings sont autorisés.
- Pour les parpaings, ils devront être recouverts d'un enduit lissé, gratté ou taloché. La teinte de ces enduits sera choisie dans les tons pierre, en accord avec l'environnement bâti existant typique de la région.
- L'habillage bois naturel ou peint est autorisé.
- Les couleurs de référence des façades sont celles préconisées dans le nuancier du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

LES CLOTURES

Les clôtures doivent être limitées aux usages agricoles et aux abords immédiats des bâtiments.

Pour les terrains non bâtis, seules les clôtures agricoles lorsqu'elles sont justifiées par l'usage agricole ou la gestion des milieux sont autorisées.

Pour les terrains bâtis, l'implantation des clôtures et leur traitement devront s'intégrer au mieux dans le contexte paysager et dans le grand paysage. Les murs pleins de couleur claire ne sont pas autorisés dans le cas présent.

En zone N, seuls sont autorisés :

- les portails et les portillons ajourés en bois
- le grillage en treillis soudé vert foncé
- le grillage à moutons
- la clôture en brande
- la clôture en rondins

Les poteaux structurant la clôture seront en bois ou métalliques coloris vert foncé.

Le traitement des limites séparatives devra également prendre en compte les vues sur le paysage lointain. Les effets du ruissellement et les corridors écologiques sont également à intégrer dans le choix du traitement. Des perméabilités visuelles et/ou physiques (percées visuelles, passages des petits animaux, etc.) seront donc à maintenir ponctuellement dans la limite parcellaire.

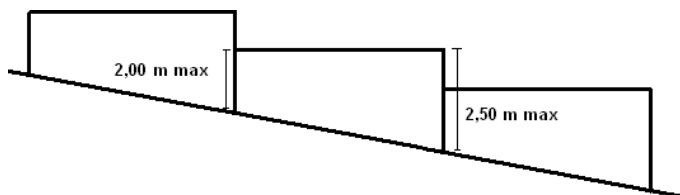
Certains traitements de limites parcellaires pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Matériaux et aspect :

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les murs de pierre existants devront être conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes d'une largeur maximale de 3 m. L'ouverture devra être en accord avec le reste de la clôture.

Dimension :

- De façon générale, la hauteur de la clôture par rapport au terrain naturel n'excédera pas **2 m**.
- Pour les terrains en pente, :
 - les extrémités des sections avant recoupement n'excéderont pas 2,50 m.



- Les portails et les piliers n'excéderont pas **1,80 m** de haut.
- La partie du mur qui part des piliers pourra commencer en haut des piliers et descendre progressivement jusqu'à la hauteur choisie pour le reste de la clôture.

LES ANTENNES CLASSIQUES OU PARABOLIQUES

- Les antennes classiques ou paraboliques ainsi que tout élément rajouté doivent être, si possible, de couleur similaire au support sur lequel ils s'accrochent (toit, mur, cheminée...) afin de sauvegarder l'esthétique urbanistique.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de systèmes de production en énergies renouvelables

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

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

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

**OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

ARTICLE N 10
(ancien art. 13)**OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse concernant les essences végétales locales et invasives (Voir Pièce 5c : Recommandations architecturales et paysagères du présent dossier).

Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'Article L157 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Dans tous les cas, sauf contraintes techniques avérées, les aires de stationnements autres que celles implantées dans ou sous les emprises bâties devront être traitées en matériaux perméables voire végétalisées.

Les éléments paysagers et végétaux identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). Les travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, ils devront faire l'objet d'une autorisation préalable de la commune.

Le projet devra :

- justifier de l'impossibilité d'éviter la destruction d'éléments végétaux,
- présenter des caractéristiques permettant de garantir la reconstitution du patrimoine végétal détruit.

Dans la lisière des cinquante mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares, les dispositions

de constructibilité limitée s'appliquent, conformément aux prescriptions du SDRIF.

Dans le cas de Secteurs Urbains Constitués, la bande des 50 mètres est partiellement constructible, à l'exception de la création de nouvelles constructions positionnées en direction de la forêt.



Pour tout terrain ou partie de terrain situé dans la lisière de la forêt (bande de 50 m) comportant une partie boisée, toute coupe d'arbre au titre de la régénération ou de l'exploitation devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la commune. Le reboisement est obligatoire à raison de deux arbres à planter pour un arbre coupé.

Un espace esthétiquement intégré à la construction devra être dédié au stockage des poubelles. Sa surface devra être adaptée aux besoins.

Dans les secteurs de points de vue indiqués sur le document graphique, aucune plantation nouvelle ne sera autorisée.

Tout arbre abattu doit faire l'objet d'une nouvelle plantation de 2 arbres à essence identique dans un rayon de 10 m par rapport à la position initiale.

ARTICLE N 11

(ancien art. 12)

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DESTATIONNEMENT

DIMENSION :

Lors de toute opération d'extension de la construction principale ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article. Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5 m de long.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

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

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum
Pour les constructions à usage d'habitation	2 places de stationnement au minimum par logement et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 25 m ² de surface de plancher de construction au-delà de 120 m ² . Des aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues sur la base de 1,5 m ² minimum par logement créé.
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Dans le cas où il est impossible de réaliser des aires de stationnements suffisantes peuvent être autorisées :

- **La réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage** : Le voisinage est limité à un rayon de 300 m environ, distance susceptible d'être franchie à pied usuellement. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande de permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation devra être requise.
- **L'acquisition de places dans un parc privé voisin** : Dans cette hypothèse, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition

suspensives de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.



- **La concession dans un parc public de stationnement** : La concession à long terme est prévue aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme : elle est un substitut à l'acquisition.

Par long terme, il faut entendre au moins 15 ans et, dans ce cas également, la condition de voisinage immédiat s'impose. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise ; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire.

- **La participation financière** : la participation est prévue aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme. Dans cette hypothèse, aucune condition de voisinage immédiat ne doit être requise puisque la réalisation du parc de stationnement ne dépend plus du constructeur. Toutefois, la réalisation doit être prévue par la collectivité locale.

Partie 3 : DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 12 **(ancien art. 3)**

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès, d'une largeur minimale de 5 mètres, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à ne pas nécessiter de déplacement d'ouvrages publics (candélabres, mobilier urbain...) ni à supprimer des places de stationnement publiques, et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une largeur minimale de 6 mètres.
- Les voies à créer, d'une longueur supérieure ou égale à 25 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

**ARTICLE N 13***(ancien art. 4)***CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS****EAU POTABLE**

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe. Toute extension du réseau ne peut être réalisée qu'après l'accord du gestionnaire et de la commune. Le pétitionnaire doit se rapprocher des concessionnaires dans le cas d'extension et/ou de renforcement des réseaux.

ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

Le rejet des eaux usées non traitées au milieu naturel est strictement interdit.

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement.

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par le **SIARNC** (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle-le-Château) en détermine les caractéristiques.

Tout équipement nécessaire au raccordement au réseau public d'assainissement et propre à l'opération est à la charge du pétitionnaire (art. L332-15 du Code de l'Urbanisme).

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions du **SPANC** (Service Public de l'Assainissement Non Collectif) en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols et des caractéristiques du terrain. 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 à la construction.

Le règlement du service d'assainissement collectif du SIARNC définit les conditions d'usage du réseau public.

Le règlement du service d'assainissement non-collectif du SIARNC définit les conditions d'exercice de cette compétence, de la conception de la réalisation des installations au contrôle de leur bon fonctionnement.

Le rejet d'effluents de nature autre que domestique ou assimilée domestique est interdit, sauf convention ou accord préalable avec le SIARNC.

Toute activité émettant des eaux usées assimilées domestiques doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Toute extension du réseau sera à la charge du pétitionnaire.

En préalable à tout accord de dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif, l'Assainissement NON-Collectif doit avoir été contrôlé conforme par le service public d'assainissement non collectif du SIARNC

Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC, en lien avec son SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) est qualifié pour délivrer une dérogation à l'obligation de



raccordement à l'assainissement collectif pour cause d'impossibilité technique.

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 la réglementation spécifique sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique dument justifiée, notamment par un test de perméabilité. 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 dument justifiée, 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 sous réserve de l'autorisation du maître d'ouvrage de ce réseau. 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.

EAUX RESIDUELLES AGRICOLES

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

RESEAUX DIVERS

Electricité, fuel et gaz :



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

Toute citerne de combustible devra être enterrée.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

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

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.