

Chavenay 

PLAN LOCAL D'URBANISME

6. Règlement



Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé,
approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2018

Modification simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 6 novembre 2023

SOMMAIRE

INTRODUCTION / DISPOSITIONS GÉNÉRALES	p.5
ZONE UCV	p.15
ZONE UR1	p.33
ZONE UR2	p.47
ZONE UAE	p.59
ZONE UAC	p.67
ZONE AU1	p.75
ZONE A	p.87
ZONE N	p.95
DÉFINITIONS / ANNEXES	p.111

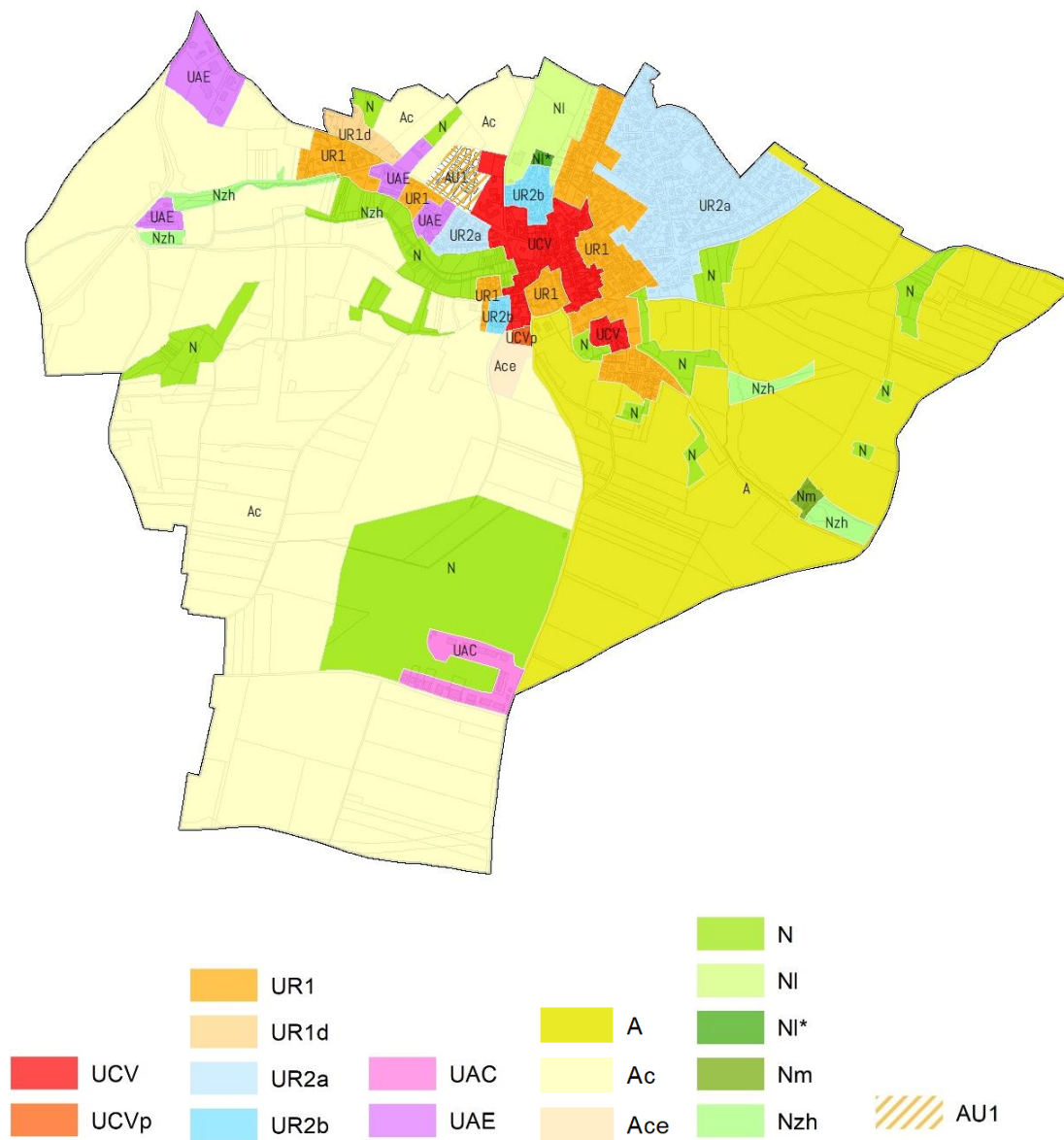
INTRODUCTION / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

INTRODUCTION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique à l'ensemble du territoire de **Chavenay**.

Division du territoire en zones :

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



Les zones urbaines (U) :

- La zone **UCV**, centre village
- La zone **UCVp**, le site de projet autour du corps de ferme rue des Clayes
- La zone **UR1**, les quartiers résidentiels
- La zone **UR1d**, l'ensemble résidentiel spécifique situé chemin de Davron
- La zone **UR2a**, les quartiers résidentiels sous forme de lotissements avec une unité architecturale
- La zone **UR2b**, les lotissements ne présentant pas d'unité architecturale particulière
- La zone **UAE**, activités économiques
- La zone **UAC**, correspondant à l'aérodrome de Chavenay-Villepreux

Les zones à urbaniser (AU) :

- La zone **AU1**, destinée à l'ouverture à l'urbanisation de terrains situés le long de la rue de Davron dans le cadre d'un aménagement d'ensemble encadré par l'OAP Rosrath
- La zone **AU2**, un site d'extension, potentiel envisagé pour l'avenir

Les zones agricoles (A) :

- La zone **A**, regroupant les terrains agricoles situés dans le site classé de la plaine de Versailles
- La zone **Ac**, les autres espaces agricoles du territoire
- La zone **Ace**, le site identifié pour la relocalisation du centre équestre

Les zones naturelles (N) :

- La zone **N**, qui couvre les espaces naturels ou forestiers à préserver
- La zone **Nzh**, les zones humides avérées du territoire
- La zone **NI**, les secteurs naturels qui accueillent des infrastructures de loisirs
- La zone **NI***, site identifié pour accueillir des constructions en lien avec le pôle d'équipements sportifs
- La zone **Nm**, le secteur spécifique de la ferme de Mezu

Autres informations visibles sur le plan de zonage :

Par ailleurs, le plan de zonage fait également apparaître :

Des mesures de protection :

- Les « espaces boisés classés » au titre de l'article R151-31 et définis aux articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- Les « espaces paysagers remarquables » introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Des éléments bâtis remarquables, ainsi que des murs ou clôtures remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) du ru de Gally approuvé par arrêté préfectoral en date du 24 juillet 2013.

Les emplacements réservés

- Les emplacements réservés conformément à l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

Ecriture réglementaire :

Le règlement, pour chacune des zones identifiées au plan de zonage, a été rédigé selon la nouvelle structure issue de la loi ALUR et précisée par le décret du 25 décembre 2015. Celui-ci s'organise donc de la manière suivante :

**CHAPITRE 1 / USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS,
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités autorisées, interdites ou soumises à des conditions particulières

**CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

- 1/ Volumétrie et l'implantation des constructions
- 2/ Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
- 3/ Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- 1/ Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures
- 2/ Stationnement
- 3/ Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communication électroniques

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Enfin, le règlement est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déclinent des orientations par thématique et par secteur. Il en existe sur le territoire, à savoir :

- L'OAP Ferme rue des Clays qui encadre tout futur projet de revalorisation du corp de ferme.
- L'OAP secteur Rosrath qui décline les orientations concernant l'évolution de la place Rosrath mais aussi du secteur d'équipements avec l'école, d'un site de projet en renouvellement urbain situé entre le chemin des Ecoliers et Grand rue ou encore le futur projet en extension urbaine le long de la rue de Grignon.



- 1 OAP ferme rue des Clays
- 2 OAP secteur Rosrath

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 / PORTÉE DU RÉGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme à l'exception des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30,

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif :

- aux périmètres de travaux publics
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- à la réalisation de réseaux
- aux routes à grande circulation

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU,

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

Règles de construction : l'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.

Accessibilité des personnes handicapées : en application des dispositions de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R111-8-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au Décret du 24 décembre 2015 modifiant les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles.

2/ DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE EN APPLICATION DU CODE DE L'URBANISME

ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un 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.

AIRES DE STATIONNEMENT

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

BATIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

CARRIÈRES

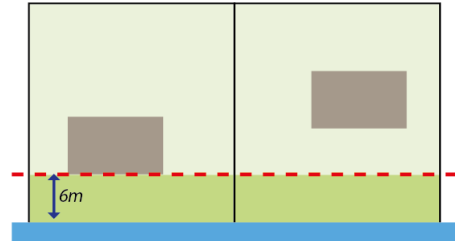
Sauf indication contraire au sein du présent règlement, l'ouverture et l'exploitation de carrières est interdit.

CONSTRUCTIBILITE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Conformément à l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés sont définis sur le plan de zonage, où sont également définis leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

COURS D'EAU

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



De plus, afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation, une marge de retrait de 6 mètres entre l'implantation des nouvelles constructions et les berges des cours d'eau, doit être respectée afin de conserver des bandes enherbées ou boisées inconstructibles.

ÉLÉMENT BÂTI REMARQUABLE

La démolition des constructions qui sont repérés sur le plan de zonage comme « Élément bâti remarquable » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite sauf si le bâtiment est dans un état de dégradation tel qu'une réhabilitation serait impossible dans des conditions économiques normales. Dans ce cas, toute reconstruction devra s'inscrire dans le style architectural de la construction d'origine.

De plus, tous travaux de réhabilitation ou d'extension devront être effectués de manière à ne pas dénaturer et à mettre en valeur la construction repérée et identifiée :

- L'architecture et la volumétrie de ces constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation.
- Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique.
- Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.
- Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces bâtiments est interdite sauf si la technique mise en œuvre permet de retrouver les caractéristiques architecturales d'origine.

D'autre part, des « murs à protéger » sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ces murs en pierre doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès et l'implantation à l'alignement d'une construction nouvelle ou d'une extension.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Les espaces classés en espaces boisés classés (EBC) et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

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

ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES

Dans les zones U :

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, en application de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

Dans les zones A et N :

Les secteurs repérés sur le document graphique comme « espace paysager remarquable inconstructible » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont inconstructibles. Par ailleurs, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, en application de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux. Seuls sont autorisés :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent un risque plus faible,

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

Les ICPE sont autorisées sous condition d'être autorisées dans le règlement de la zone concerné et :

- de ne pas présenter de nuisances sonores ou olfactives anormales pour le voisinage dans des conditions normales de fonctionnement
- de ne pas présenter un risque, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

INSTALLATIONS CLASSÉES SOUMISES A DECLARATION

Sauf précision contraire au sein du présent règlement de certaines zones, les installations classées soumises à déclaration sont autorisées à condition :

- que dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonore ou olfactive anormales pour le voisinage.
- qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

INSTALLATIONS ET DEPOTS

Sauf indication contraire au sein du présent règlement, les installations et dépôts prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public, sont interdites.

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)

La commune est concernée par le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux (cf. annexes du PLU). Les constructions à destination d'habitation sont interdites à l'intérieure de la zone C du PEB de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux. Seuls des aménagements et extensions mesurées des constructions à usage d'habitation sont autorisés.

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRi)

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) du ru de Gally approuvé par arrêté préfectoral du 24 juillet 2013 (cf. annexes du PLU). Dans les zones concernées par un risque inondation, les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions édictées par le PPRi du ru de Gally.

RISQUES LIÉES À LA PRÉSENCE D'ANCIENNES CARRIÈRES

La commune est concernée par les risques liés aux carrières. En effet, d'anciennes carrières sont présentes sur le territoire. Conformément à l'arrêté préfectoral n°86-400 du 5 août 1986 (cf. annexes servitudes du PLU) qui vaut Plan de prévention des risques naturels (PPRN), les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol dans les zones concernées peuvent être soumises à des conditions spécifiques comme : le comblement des vides, la consolidation souterraine ou encore une fondation profonde. De plus, dans les cas où la nature du sous-sol est incertaine, une campagne de reconnaissance pourra être prescrite préalablement à la définition des travaux nécessaires.

PREVENTION DU RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Dans les zones concernées par ces risques, dont la carte est annexée au PLU (annexes informatives), le constructeur doit :

- prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
- respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique annexée au PLU (informations utiles) pour terrasser et fonder un ouvrage.

SAGE GALLY MAULDRE

Le schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 août 2015. Ainsi, conformément à l'article L.212-5-2 du code de l'environnement, son règlement et ses documents cartographiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activité mentionné à l'article L.214-2 du code de l'environnement.

STATIONNEMENT DES CARAVANES

Sauf indication contraire au sein du présent règlement, le stationnement ou l'installation de caravanes visé à l'article R 443-3 du code de l'urbanisme (stationnement pendant plus de trois mois consécutifs) est interdit.

ZONES HUMIDES

En vertu de l'article L.211-1 du code de l'environnement on entend par zone humide « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

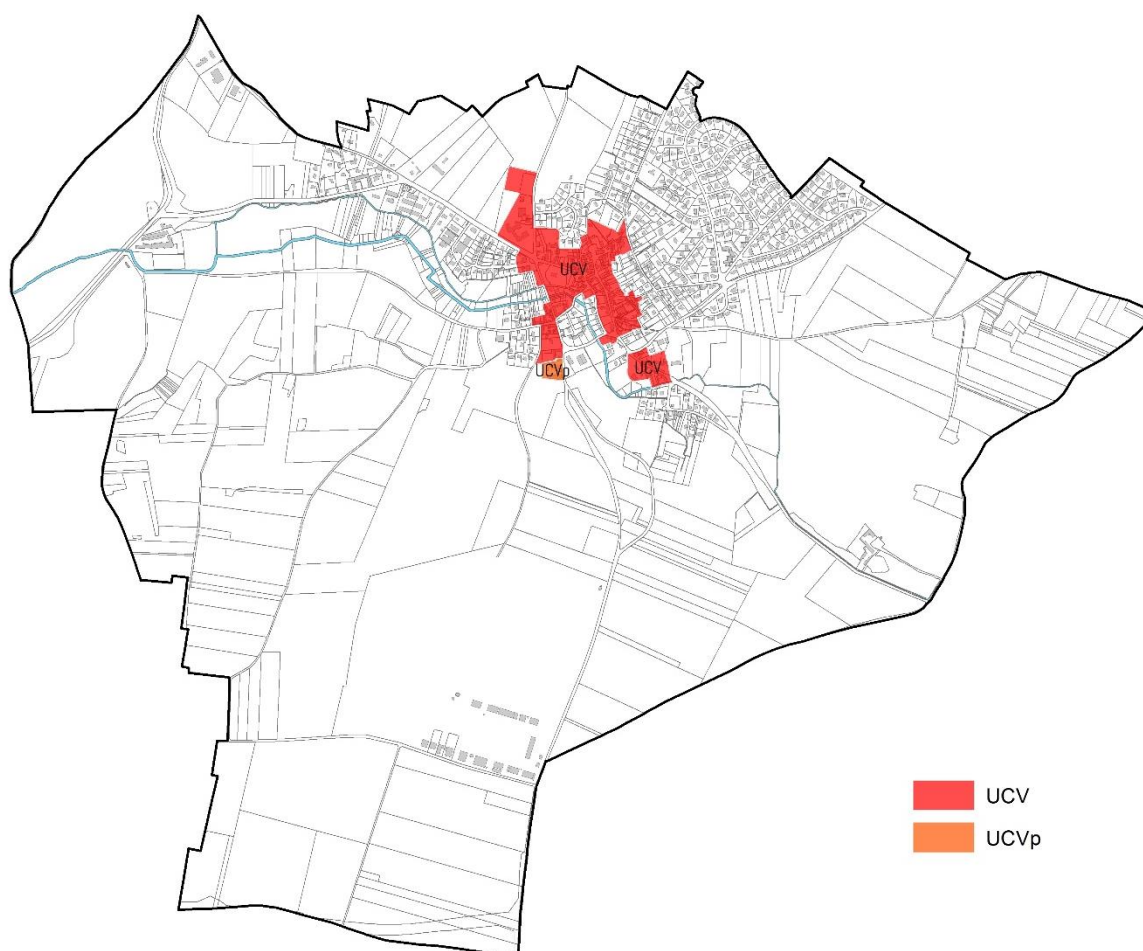
Les aménagements prévus dans ces zones, identifiées ou non dans l'atlas cartographique du SAGE de la Mauldre, peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de la rubrique 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires doivent être prévues. Le SDAGE Seine Normandie et le SAGE de la Mauldre en précisent les modalités de protections.

Les secteurs de fond de vallée du territoire communal sont concernés par l'enveloppe zones humides de classe 3 (définie par la DRIEE). Ce zonage (classe 3) correspond à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. En cas de projets sur ces secteurs, il est fortement recommandé d'effectuer une étude de délimitation de zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008.

ZONE UCV (U - Centre Village)

Cette zone correspond au vieux village de la commune avec le centre village mais aussi les anciens corps de ferme. Elle se divise en deux secteurs :

- La zone UCV (Centre Village) qui correspond au vieux village. L'objectif du règlement est de préserver le caractère patrimonial de la zone.
- La zone UCVp (Centre Village projet) qui correspond aux projets autour de la réhabilitation des anciens corps de ferme situés rue des Clayes, dans la continuité de la première ferme réhabilitée. Le règlement a pour objectif de permettre le projet, il est complété par une OAP.



CHAPITRE 1 / USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 / DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES, INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UCV :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	
HABITATION	Logement			...de ne pas excéder 250m ² de surface de plancher par bâtiment isolé	
	Hébergement				
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			...de ne pas excéder 150m ² de surface de plancher par unité foncière	
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	
	Hébergement hôtelier et touristique			X	
	Cinéma			X	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	X			
	Entrepôt	X			
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition			X	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			X	
	Salles d'art et de spectacles			X	
	Équipements sportifs			X	
	Autres équipements recevant du public			X	


EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

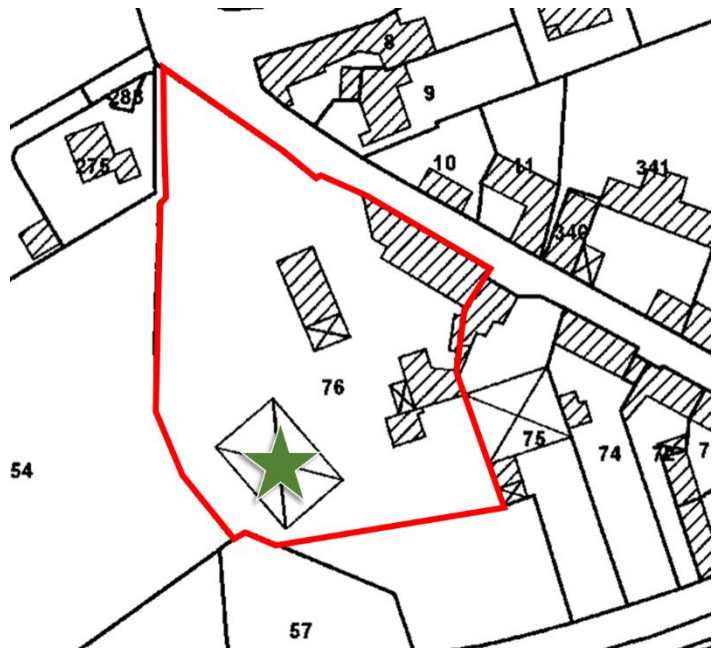
Dans la zone UCVp :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement		X	
	Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

Disposition particulière :

Sur les terrains identifiés sur le plan ci-contre, en application de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, toute construction nouvelle ne pourra être autorisée que sous condition de la démolition préalable du bâtiment identifié comme « bâtiment à démolir ».

 Bâtiment à démolir



CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

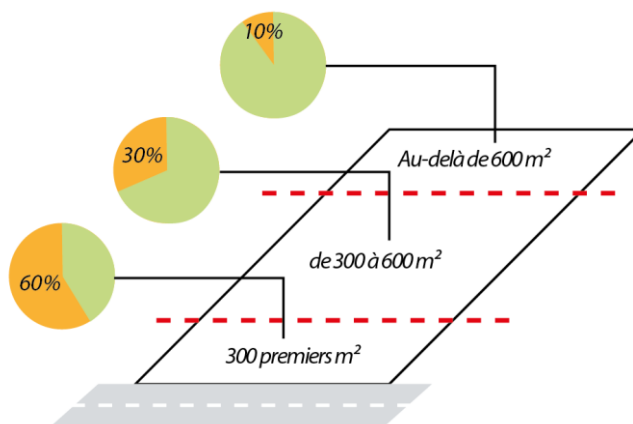
1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UCV :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- **60%** de la superficie des 300 premiers m² de l'unité foncière,
- **30%** de la superficie des 300 à 600m² suivants de l'unité foncière,
- **10%** de la superficie de l'unité foncière au-delà de 600m².



Toutefois, dans le cas de terrains issus d'une division après la date d'entrée en application du présent règlement (25/06/2018), l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30%** de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans la zone UCVp :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **40%** de la superficie de l'unité foncière.

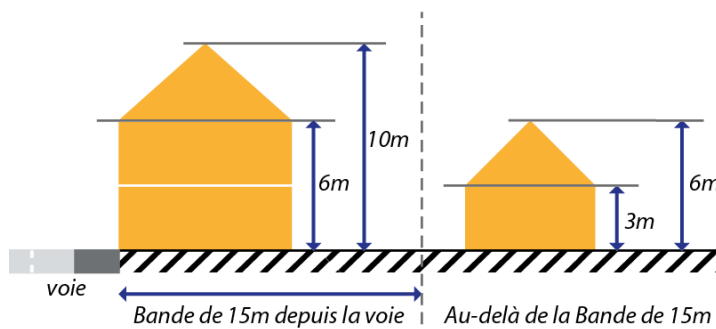
B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UCV :

Dans une bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement de la voie :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **6 mètres** à l'égout du toit.
- **10 mètres** au faitage.



Au-delà de la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement de la voie :

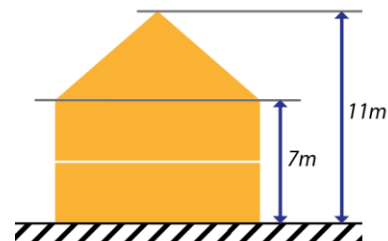
La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **3 mètres** à l'égout du toit.
- **6 mètres** au faitage.

Dans la zone UCVp :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **7 mètres** à l'égout du toit
- **11 mètres** au faitage.



C / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Les constructions doivent être implantées en retrait, avec une distance minimum de **6 mètres**, depuis les berges des cours d'eau.

Dans la zone UCV :

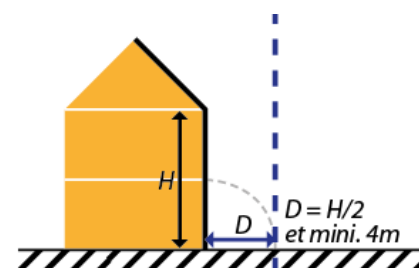
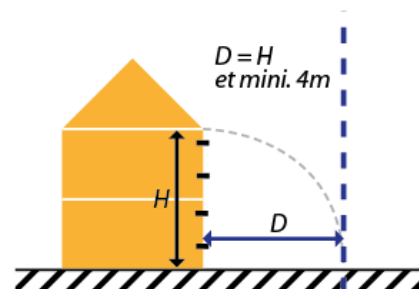
En cas de retrait, l'alignement sur rue sera assuré par un élément constructif : porche, mur, clôture, portail, etc.

D / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites séparatives, ou en retrait de ces limites.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la construction doit respecter une marge de retrait minimum au moins égale à :

- **La hauteur du bâtiment**, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de **4 mètres**, dans le cas où la façade en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **La moitié de la hauteur du bâtiment**, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de **4 mètres**, dans le cas où la façade en vis à vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



Ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux constructions annexes.

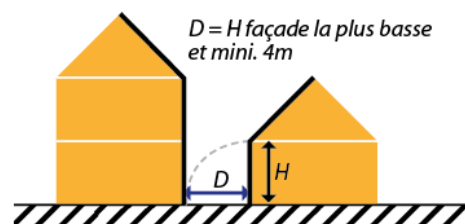
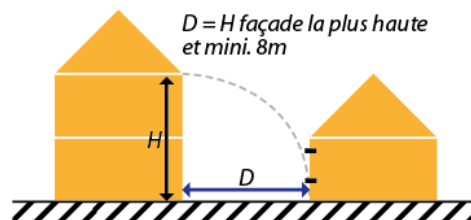
Disposition particulière :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) et implantées dans la marge de retrait, les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

E / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre chaque construction doit être au moins égale à :

- **La hauteur du bâtiment le plus haut** mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de **8 mètres**, dans le cas où au moins l'une de deux façades ou partie de façade concernée comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **La hauteur du bâtiment le plus bas** mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de **4 mètres**, dans le cas où aucune façade ou partie de façade concernée ne comporte des ouvertures créant des vues directes.



Ces règles de retrait ne s'appliquent pas entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

Disposition particulière :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) et implantées dans la marge de retrait, les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

2 / INSERTION ARCHITECTURALES, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture utilisée.

Dans la zone UCVp :

La transformation des anciens bâtiments agricoles doit être accompagnée de mesures garantissant la préservation du caractère d'origine : volumétrie des bâtiments, composition des façades, etc.

Les constructions nouvelles devront reprendre les formes et les gabarits des constructions agricoles traditionnelles : bâtiments organisés autour d'une cour intérieure ou implantés de manière perpendiculaire les uns par rapport aux autres.

A / LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES CONSTRUCTIONS

Les façades :

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Les proportions et les dispositions des ouvertures côté rue et sur cours intérieures communes, devront s'inspirer des percements existants sur les constructions traditionnelles du village.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- En cas de façade en pierres apparentes, les enduits entre les pierres seront larges, non creux et de couleur claire s'harmonisant avec celle de la pierre.
- Les enduits laissant apparaître ponctuellement des pierres en relief sont proscrits.

Les toitures :

L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les chiens assis sont interdits.

Les ouvertures en pignon ne seront pas d'une taille trop importante, elles seront proportionnées à la taille du pignon.

Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture.

Les châssis sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Par tranche de 1 pour 5 m linéaire de toiture (de 0 à 5 m : 1 châssis / de 5 à 10 m : 2 châssis, etc.)
- Leur proportion ne doit pas excéder 80 cm x 120 cm. Toutefois, pour les toitures visibles de la rue, ils ne sont autorisés que si leur dimension n'excède pas 80 cm par 60 cm.
- Ils doivent être placés dans les deux tiers inférieurs du toit en vis-à-vis de la rue et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur. Lorsqu'ils sont sur un même plan, ils seront alignés sur une seule et même rangée. Toutefois, ils peuvent être implantés sur tout la hauteur du toit lorsque celui-ci n'est pas visible depuis la voie.
- Ils doivent dépasser le moins possible de la pente du toit et être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.

La juxtaposition d'ouvertures sur une même toiture est interdite.

Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements collectifs.

Les couleurs :

Les enduits extérieurs des murs seront dans des teintes en rapport aux enduits anciens locaux ou matériaux naturels (pierres) régionaux, éventuellement teintés dans des valeurs claires ou des coloris compatibles avec l'environnement naturel, à l'exclusion du blanc pur.

Une seule couleur devra être choisie pour les volets, à l'exclusion des tons non régionaux tels que le jaune, violet, ...

Les huisseries extérieures, portes et fenêtres seront soit de ton bois (naturel), soit blanc cassé ou dans le ton des volets. Les portes et les volets battants (bois) seront de la même couleur.

Autres éléments ponctuels :

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique. L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage,

VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique et doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics en cas d'implantation en toiture ou pignon.

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de saillie sur la voie publique.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

B / LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Dans la zone UCV :

Les façades :

Les façades en pierre ou en enduit gratté fin et enduit lissé de ton pierre ou sable sont préconisées ainsi que les angles et chaînages marqués tout comme les soubassements et les corniches.

Les toitures :

Les toitures seront à pente, avec un degré de pente compris entre 35 et 45°. Toutefois, un degré de pente différent est autorisé pour des éléments de constructions ponctuelles, annexes, vérandas, etc. Les toitures seront couvertes avec des matériaux traditionnels : tuiles plates « petit moule ». Le nombre de tuiles sera au minimum de 60 tuiles au m². L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée.

Les annexes :

Les locaux à conteneur devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

Autres éléments ponctuels :

Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale.

Les souches de cheminées devront être implantées le plus près possible du faîtage du toit.

Les menuiseries (volets, portes, fenêtres, etc.) doivent être de ton bois ou peintes avec une couleur qui doit être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction. Les couleurs vives sont interdites. Les caissons des volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction.

C / LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la construction ancienne, notamment par le choix des matériaux (nature et couleurs), des volumes de la composition et de la forme des ouvertures...

Les façades :

Les façades seront en pierre ou en enduit gratté fin et enduit lissé de ton pierre ou sable.

Les bandeaux et appuis de fenêtre seront en maçonnerie enduite et ne seront pas réalisés en briques.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés ou remplacés par des éléments de forme identique.

En cas de percement de porte ou de fenêtre dans un bâtiment ancien, ceux-ci seront, dans la mesure du possible, réalisés sur les façades non visibles de la rue.

Les toitures :

Les toitures seront à pente. Dans la mesure du possible, le degré de pente de la toiture d'origine sera conservé ; s'il ne l'est pas, le degré de pente sera compris entre 35 et 45°. Toutefois, un degré de pente différent est autorisé pour des éléments de constructions ponctuelles, annexes, vérandas, etc. Les toitures seront couvertes avec des matériaux traditionnels : tuiles plates « petit moule » d'aspect nuancé ou vieilli. Le nombre de tuiles sera au minimum de 60 tuiles au m², sauf s'il s'agit de la réfection d'une toiture ancienne ; dans ce cas le nombre de tuiles au m² sera au moins égal à celui qui existait dans la toiture d'origine. L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée.

Les Menuiseries :

Les proportions des baies, portes ou fenêtre seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions des baies préexistantes.

Les menuiseries : volets, portes, fenêtres doivent être de couleur. Les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction, les couleurs vives sont à éviter. Les éventuels volets roulants seront placés à l'intérieur de la construction.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Autres éléments ponctuels :

Les cheminées seront traitées avec le même enduit que la construction principale.

Les surélévations de conduits de fumée des bâtiments doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour le conduit d'origine.

Les locaux commerciaux :

Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. Les devantures seront établies, de préférence en retrait du gros œuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de façade et de son environnement.

D / LES CLOTURES

Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics :

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur plein en pierre ou en matériaux enduits. Dans ce cas, l'enduit devra s'harmoniser avec celui de la construction principale. Il est obligatoire que les murs soient surmontés d'un couronnement.
- Soit par un mur bahut d'une hauteur de 60 cm minimum, éventuellement surmonté d'une grille ou de lisses non opaques.

La hauteur totale n'excédera pas **1,80** mètre.

Les murs de pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement d'un accès à la parcelle.

Les clôtures en limites séparatives :

L'utilisation des plaques en béton est interdite.

Les portails et portillons

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes.

Les « murs à protéger »

Les « murs à protéger », identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès et l'implantation à l'alignement d'une construction nouvelle ou d'une extension.

Par ailleurs, les constructeurs devront suivre les prescriptions figurant en annexe 1 du présent règlement : prescriptions architecturales applicables à la zone UCV.

3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

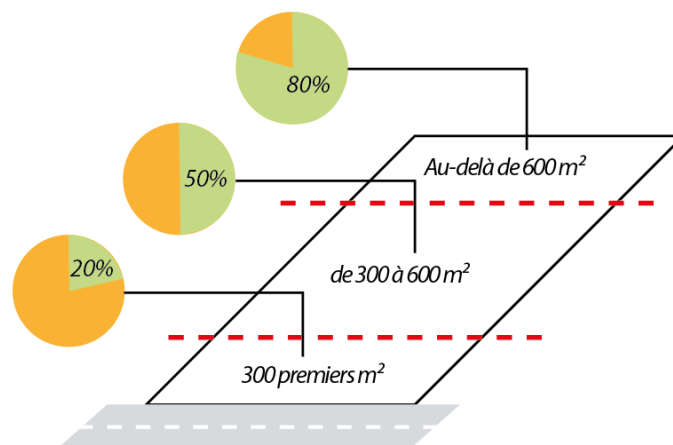
- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales,

Les haies en alignement des voies devront être constituées de plusieurs essences végétales et il est conseillé de choisir des espèces locales pour les plantations. Les haies mono-essence sont interdites.

Dans la zone UCV :

La part minimum qui doit être libre de toute construction et traitée en espace perméable de pleine terre est fixée à :

- **20%** de la superficie des 300 premiers m² de l'unité foncière,
- **50%** de la superficie des 300 et 600m² suivants de l'unité foncière,
- **80%** de la superficie de l'unité foncière au-delà de 600m².



Dans le cas de terrains issus d'une division après la date d'entrée en application du présent règlement (25/06/2018), la part minimum qui doit être libre de toute construction et traitée en espace perméable de pleine terre est fixée à **50%**.

Dans la zone UCVp :

La part minimum qui doit être libre de toute construction et traitée en espace perméable de pleine terre est fixée à **50%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Disposition particulière :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les espaces de stationnement enherbés peuvent être comptabilisés dans la part des espaces perméables de pleine terre à hauteur de 50%.

Exemple :

- 10m² d'espace de stationnement enherbé peuvent être comptabilisés comme 5m² d'espace perméable de pleine terre.
- 25m² d'espace de stationnement enherbé peuvent être comptabilisés comme 12,5m² d'espace perméable de pleine terre

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES

Voie d'accès à la parcelle

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

Accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de **3 mètres**.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Voie d'accès sur la parcelle

Les voies créées sur les parcelles (voies privées) pour desservir les constructions ou les places de stationnement doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa destination, du nombre de logements desservis, etc... Les dimensions, formes et caractéristiques des voies créées doivent être adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supporteront en fonction des opérations qu'elles seront amenées à desservir. Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 mètres de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

2 / STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour les logements de moins de 50m² de surface de plancher - 2 places pour les logements de 50 à 100m² de surface de plancher - 3 places pour les logements de plus de 100m² de surface de plancher
	Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	Aucune
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Aucune
	Hébergement hôtelier et touristique	Aucune
	Cinéma	Aucune
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

Le stationnement vélo :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, la superficie minimale exigée pour le stationnement vélo est fixée à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination de bureaux, la superficie exigée pour le stationnement vélo doit représenter au moins 1,5% de la surface de plancher.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé du stationnement vélo visiteur en tenant compte des besoins au regard de la nature de la construction. Par ailleurs, pour les établissements scolaires, est exigé 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires.

Traitement des voies et aires de stationnement en extérieur :

Les voies d'accès (cheminements piétons, voies pour véhicules), ainsi que les aires de stationnement extérieur devront privilégier un revêtement et un traitement perméable favorisant une infiltration des eaux pluviales.

3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, seront privilégiées sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Pour toute construction ou opération d'aménagement de plus de 1 000 m² de surface de plancher, les eaux pluviales doivent être infiltrées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 1l/s/ha de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées, conformément à la réglementation du SAGE du ru de Gally.

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

B / AUTRES RÉSEAUX

Réseaux divers :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisées par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain :

- Lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux-mêmes en souterrain.
- Dans les autres cas lorsque les conditions économiques le permettent et notamment pour les opérations d'ensemble.

À l'occasion de toute construction ou réhabilitation de construction existante, doit être créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

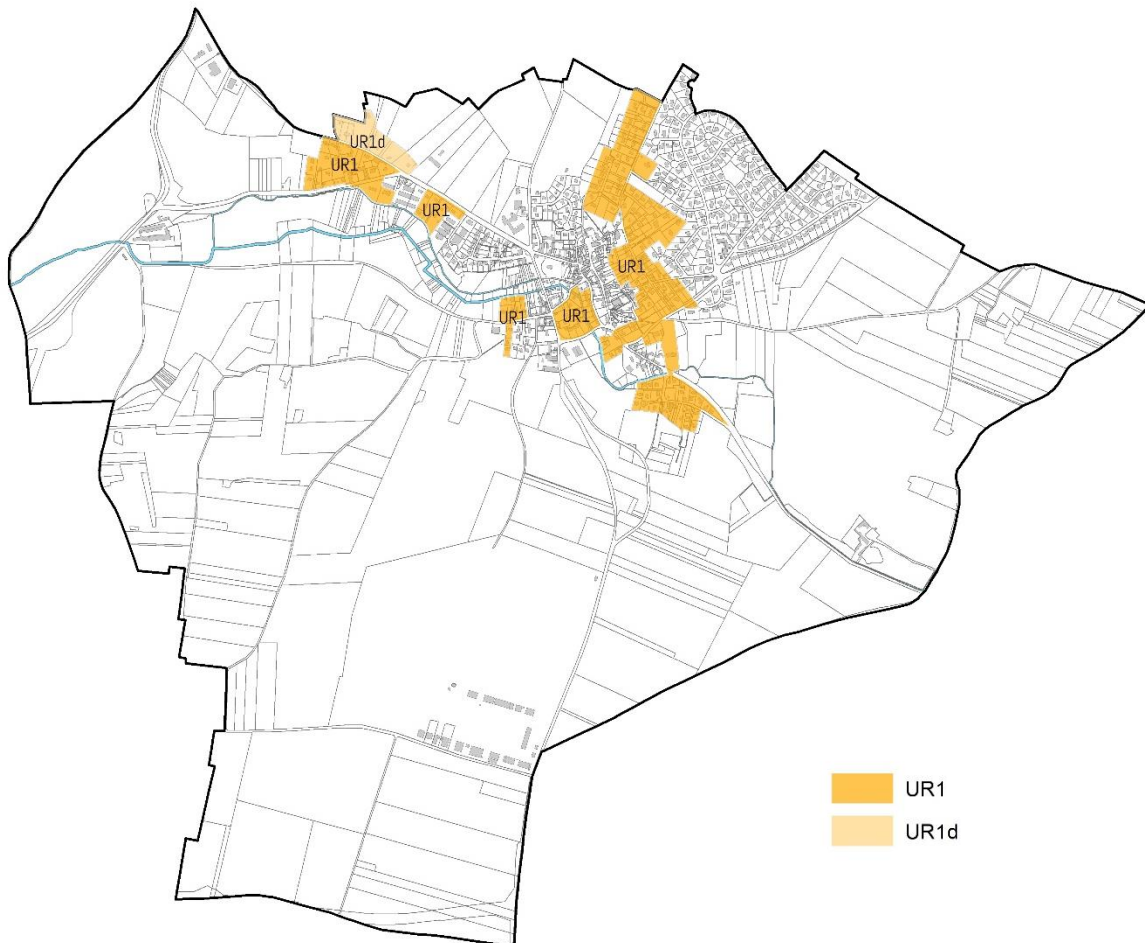
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

ZONE UR1 (U – Résidentielle 1)

Cette zone correspond aux quartiers résidentiels de la commune. Il s'agit d'un tissu pavillonnaire qui s'est développé en continuité du vieux village au fil du temps. Cette zone se divise en deux secteurs :

- La zone UR1 (Résidentielle) qui correspond à la plupart des quartiers résidentiels. L'objectif du règlement est de permettre la réalisation de nouvelles constructions, de nouveaux logements, dans le respect du cadre de vie et des caractéristiques urbaines de ces quartiers.
- La zone UR1d (Résidentielle chemin de Davron) qui correspond au secteur au nord du chemin de Davron, moins dense et au caractère naturel plus marqué. Le règlement permet de réaliser de nouveaux logements tout en conservant un aspect paysager et naturel.



CHAPITRE 1 / USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 / DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES, INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			...de ne pas excéder 250m ² de surface de plancher par bâtiment isolé
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			...de ne pas excéder 100m ² de surface de plancher
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

APPLICATION DES REGLES DANS LE CAS DE DECOUPAGE D'UN TERRAIN EN PLUSIEURS LOTS

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UR1 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30%** de la superficie de l'unité foncière. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

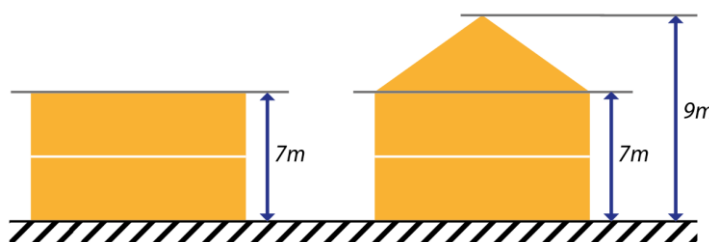
Dans la zone UR1d :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **20%** de la superficie de l'unité foncière. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **7 mètres** à l'égout du toit.
- **9 mètres** au faitage.
- **7 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse.



C / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées avec une distance minimum de **6 mètres** depuis l'alignement le long des voies.

Les constructions doivent être implantées en retrait, avec une distance minimum de **6 mètres**, depuis les berges des cours d'eau.

Les constructions doivent être implantées en retrait, avec une distance minimum de **10 mètres**, depuis les voies départementales

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

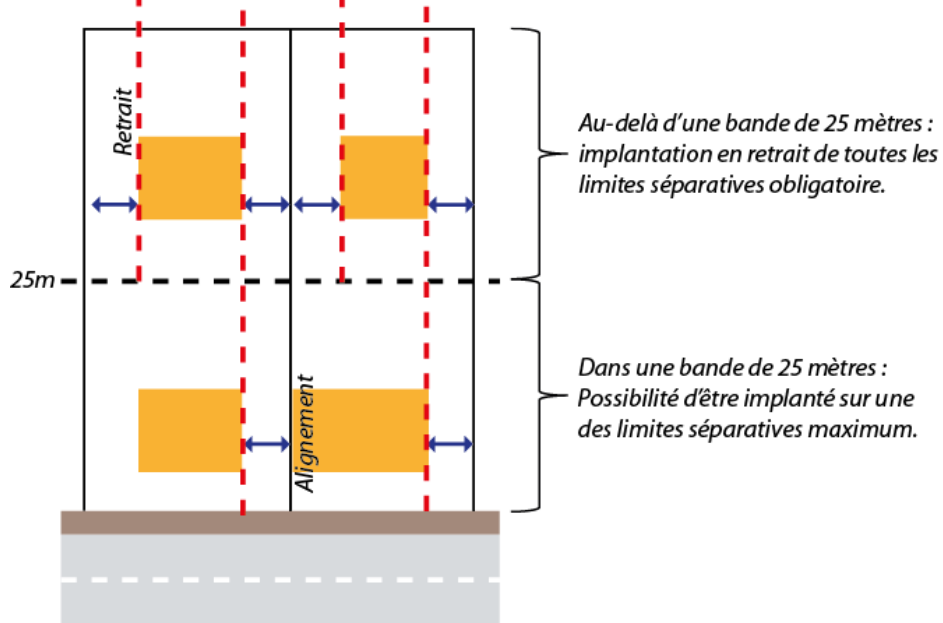
D / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie :

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives maximum et être en retrait de toutes les autres limites.

Au-delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie :

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.



Dans la zone UR1 :

En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la construction doit respecter une marge de retrait minimum au moins égale à :

- **La hauteur du bâtiment** mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de **6 mètres**, dans le cas où la façade en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **La moitié de la hauteur du bâtiment** mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de **3 mètres**, dans le cas où la façade en vis à vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.
- **8 mètres** depuis au moins une des limites séparatives que la façade en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues directes ou non.

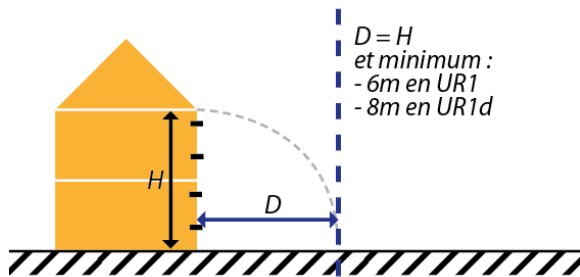
Ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux constructions annexes.

Dans la zone UR1d :

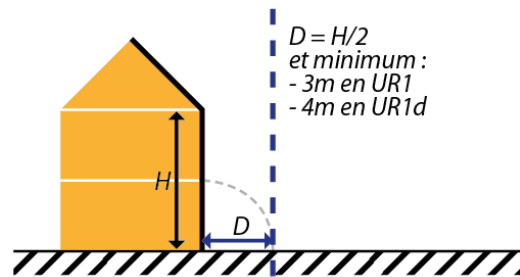
En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la construction doit respecter une marge de retrait minimum au moins égale à :

- **La hauteur du bâtiment** mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de **8 mètres**, dans le cas où la façade en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **La moitié de la hauteur du bâtiment** mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de **4 mètres**, dans le cas où la façade en vis à vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.
- **10 mètres** depuis au moins une des limites séparatives que la façade en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues directes ou non.

Absence d'ouverture créant des vues directes :



Présence d'ouvertures créant des vues directes :



Ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux constructions annexes.

Disposition particulière :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) et implantées dans la marge de retrait, les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

E / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Dans la zone UR1 :

Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre chaque construction doit être au moins égale à :

- **12 mètres** dans le cas où au moins l'une de deux façades ou partie de façade concernée comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **6 mètres** dans le cas où aucune façade ou partie de façade concernée ne comporte des ouvertures créant des vues directes.

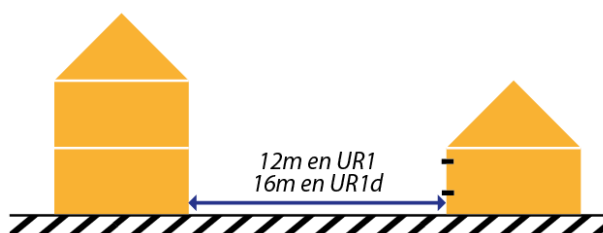
Ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux constructions annexes.

Dans la zone UR1d :

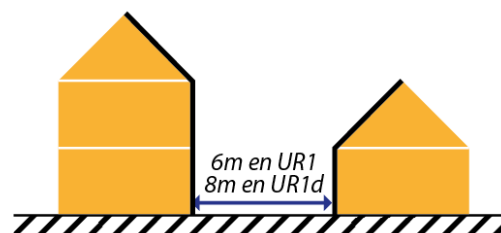
Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre chaque construction doit être au moins égale à :

- **16 mètres** dans le cas où au moins l'une de deux façades ou partie de façade concernée comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **8 mètres** dans le cas où aucune façade ou partie de façade concernée ne comporte des ouvertures créant des vues directes.

Présence d'ouvertures créant des vues directes :



Absence d'ouverture créant des vues directes :



Ces règles de retrait ne s'appliquent pas entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

Disposition particulière :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) et implantées dans la marge de retrait, les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

2 / INSERTION ARCHITECTURALES, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur architecture, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture utilisée. Les constructions nouvelles peuvent ainsi :

- soit reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France,
- soit adopter un parti pris architectural contemporain de qualité, sous réserve que le projet s'intègre dans le bâti avoisinant.

A / LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES CONSTRUCTIONS**Les façades :**

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. La création de murs pignons aveugles est interdite sauf en cas d'impossibilité technique.

Aucune construction ne pourra présenter un linéaire de façade de plus de **25 mètres**. Toutefois cette règle n'est pas applicable aux équipements publics ou participants à une mission de service public.

Les façades et notamment celles qui donnent sur l'espace public ainsi que les murs pignons aveugles seront animées avec des éléments tels que les encadrements de fenêtres, les bandeaux, les soubassements, le marquage des angles, etc.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

Les différentes couleurs des façades (maçonnerie, menuiseries, encadrements, volets, etc.), doivent s'harmoniser entre elles.

Les saillies devront être discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les toitures :

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation et être en harmonie avec ceux de la construction.

Les toitures ondulées, ou composées de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, larges plaques uniformes d'aspect plastique, asphalté ou fibrociment, bac acier, etc.) sont interdits.

Les lucarnes, les châssis ou fenêtres de toit, panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture doivent être intégrés à la conception d'ensemble de la construction.

Les panneaux solaires doivent être implantés en longueur, soit au plus près du faîtage, soit au plus près de l'égout du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture.

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite sauf en cas de nécessité technique.

Les annexes :

Les locaux annexes devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction principale, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique. La hauteur du faîtage de ces annexes ne devra jamais être supérieure à celle du bâtiment principal.

Autres éléments ponctuels :

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique. L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique et doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics en cas d'implantation en toiture ou pignon.

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de saillie sur la voie publique.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

B / LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver l'architecture d'origine.

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de la construction existante, soit en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux de qualité.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront, dans la mesure du possible, conservés.

C / LES CLOTURES

Les clôtures participent à la qualité des espaces urbains. Leur traitement, les matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les bâtiments et clôtures existantes à proximité.

Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de **1,80 mètres** au-dessus du sol naturel.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) est interdit.

Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics :

Les clôtures seront constituées d'un mur plein surmonté d'un couronnement ou muret de maçonnerie enduit ou de pierre, éventuellement surmonté d'une grille, doublé d'une haie vive.

Les clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage, doublé d'une haie vive.

Les portails et portillons

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes.

3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales,

Les haies en alignement des voies devront être constituées de plusieurs essences végétales et il est conseillé de choisir des espèces locales pour les plantations. Les haies mono-essence sont interdites.

Dans la zone UR1 :

La part minimum qui doit être libre de toute construction et traitée en espace perméable de pleine terre est fixée à **50%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans la zone UR1d :

La part minimum qui doit être libre de toute construction et traitée en espace perméable de pleine terre est fixée à **60%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES

Voie d'accès à la parcelle

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

Accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de **3 mètres**.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Voie d'accès sur la parcelle

Les voies créées sur les parcelles (voies privées) pour desservir les constructions ou les places de stationnement doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa destination, du nombre de logements desservis, etc... Les dimensions, formes et caractéristiques des voies créées doivent être adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supporteront en fonction des opérations qu'elles seront amenées à desservir. Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 mètres de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

2 / STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour les logements de moins de 50m² de surface de plancher - 2 places pour les logements de 50 à 100m² de surface de plancher - 3 places pour les logements de plus de 100m² de surface de plancher
	Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

Le stationnement vélo :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, la superficie minimale exigée pour le stationnement vélo est fixée à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination de bureaux, la superficie exigée pour le stationnement vélo doit représenter au moins 1,5% de la surface de plancher.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé du stationnement vélo visiteur en tenant compte des besoins au regard de la nature de la construction.

Traitement des voies et aires de stationnement en extérieur :

Les voies d'accès (cheminements piétons, voies pour véhicules), ainsi que les aires de stationnement extérieur devront privilégier un revêtement et un traitement perméable favorisant une infiltration des eaux pluviales.

3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, seront privilégiées sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Pour toute construction ou opération d'aménagement de plus de 1 000 m² de surface de plancher, les eaux pluviales doivent être infiltrées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 1l/s/ha de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées, conformément à la réglementation du SAGE du ru de Gally.

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

B / AUTRES RÉSEAUX

Réseaux divers :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisées par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain :

- Lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux-mêmes en souterrain.
- Dans les autres cas lorsque les conditions économiques le permettent et notamment pour les opérations d'ensemble.

À l'occasion de toute construction ou réhabilitation de construction existante, doit être créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

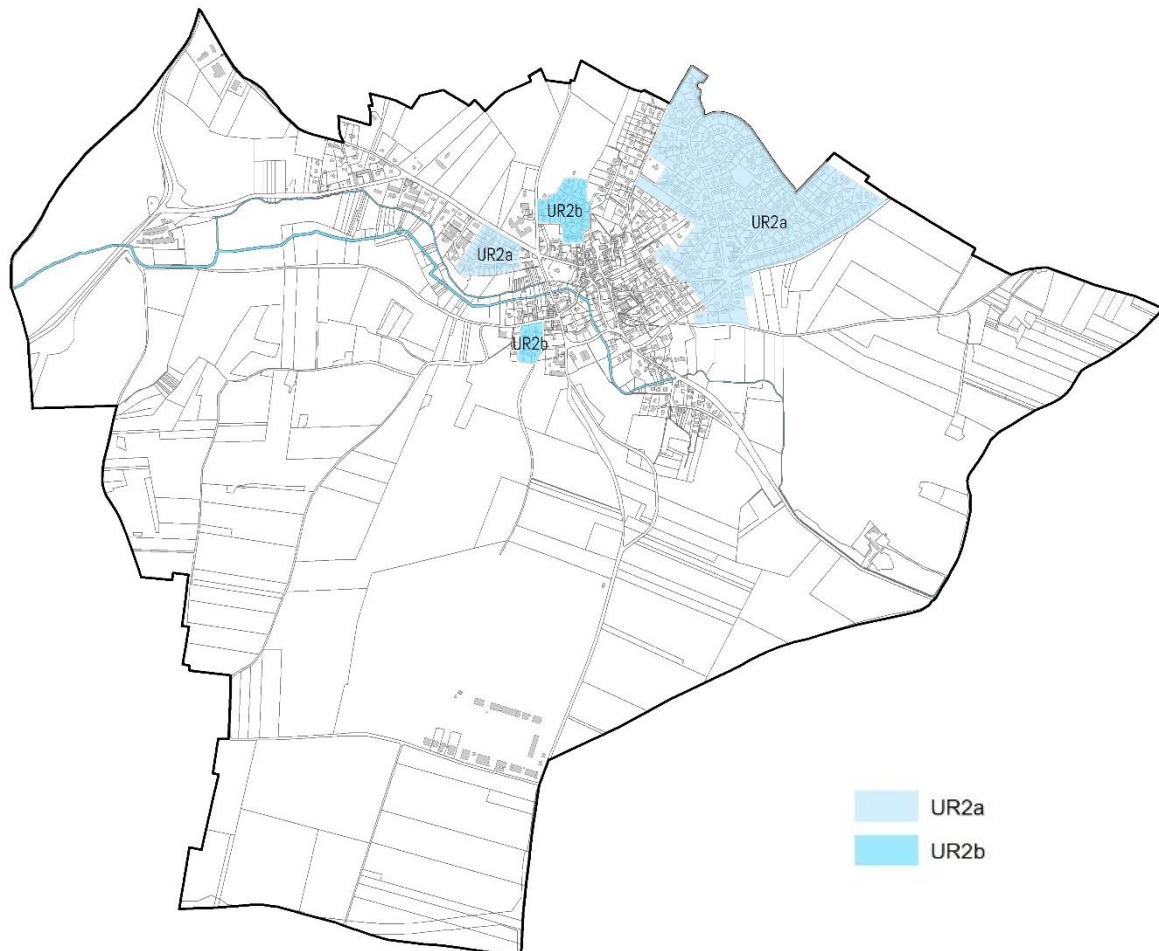
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

ZONE UR2 (U – Résidentielle 2)

Cette zone correspond aux ensembles pavillonnaires de la commune qui forment des lotissements ou qui sont issus d'opérations d'ensembles. L'objectif du règlement est de permettre à chaque construction d'évoluer, de s'agrandir, pour répondre aux besoins des habitants tout en préservant la composition urbaine d'origine. Cette zone se divise en deux secteurs :

- La zone UR2a qui regroupe les lotissements du Vallon de Chavenay, de la Mare de l'Orme et du Champ du Caillou. Ces 3 lotissements présentent chacun une unité architecturale. Afin de la préserver, la démolition / reconstruction n'est pas autorisée dans ce sous-secteur, sauf en cas de reconstruction après sinistre.
- La zone UR2b qui correspond aux lotissements de la Fontaine et de l'Abandonnette. Contrairement aux lotissements classés en zone UR2a, ces deux lotissements ne présentent pas d'unité architecturale. La démolition / reconstruction peut donc y être envisagé, ce que le règlement rend possible.



CHAPITRE 1 / USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 / DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES, INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			...d'être une extension, de 30m ² maximum de surface de plancher, d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (25/06/2018).
	Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

Dans la zone UR2b :

La reconstruction d'une construction à destination d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU (25/06/2018), suite à une démolition, est autorisée sous condition de rester à destination d'habitation et de ne pas excéder la surface de plancher de la construction d'origine augmentée de 30m².

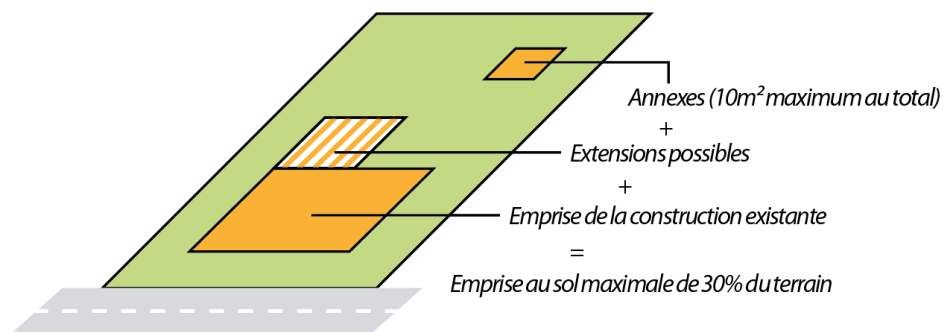
CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30%** de la superficie de l'unité foncière. Cette emprise comprend la superficie au sol :

- de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018),
- des extensions,
- des constructions annexes, dans la limite de **10m²** d'emprise au sol.



Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

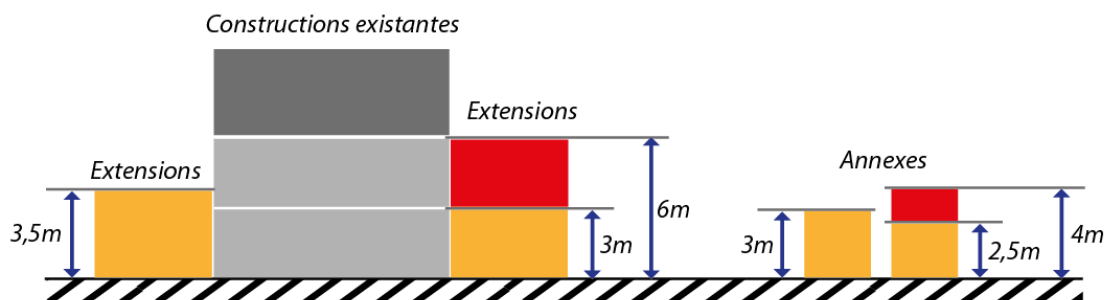
La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018). Aucune surélévation n'est autorisée.

La hauteur maximale des extensions est fixée à :

- **3 mètres** à l'égout du toit.
- **6 mètres** au faitage.
- **3,5 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à :

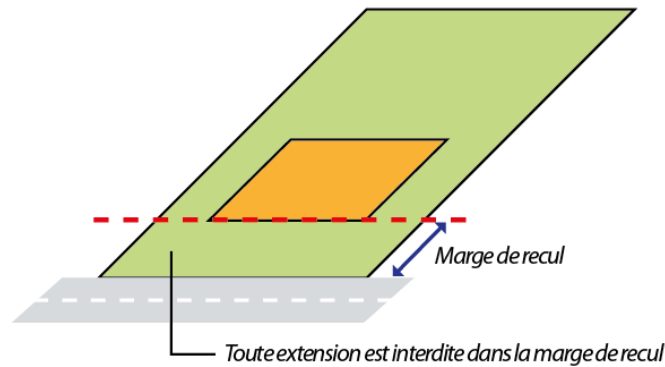
- **2,5 mètres** à l'égout du toit.
- **4 mètres** au faitage.
- **3 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse.



Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

C / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Dans la marge de recul existante, à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018), entre l'alignement et la construction, sont interdites, y compris lorsque la construction existante est implantée avec un recul supérieur à 6 mètres toute extension ou implantation d'annexes.



Dans la zone UR2b :

En cas de démolition / reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018), la nouvelle construction devra :

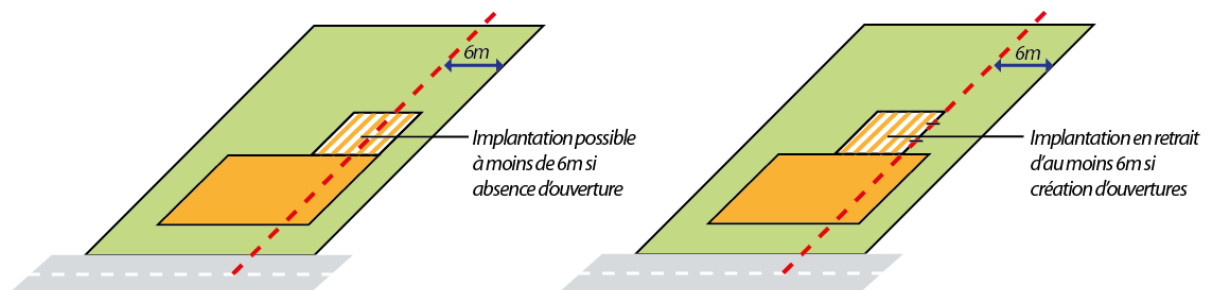
- soit respecter l'implantation de la construction d'origine,
- soit être implantée en retrait, avec une distance minimum de **6 mètres**, depuis l'alignement le long des voies.

Dans tous les cas, la nouvelle construction devra être implantée en retrait, avec une distance minimum de **6 mètres**, depuis les berges des cours d'eau.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

D / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les extensions peuvent être réalisées en continuité des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018), sous condition de respecter une distance de retrait d'au moins **6 mètres** en cas de réalisation d'ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite séparative.



Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans la zone UR2b :

En cas de démolition / reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018), la nouvelle construction devra :

- soit respecter l'implantation de la construction d'origine,
- soit respecter une marge de retrait minimum au moins égale à 6 mètres, dans le cas où la façade en vis à vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues directes.

E / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

En cas de réalisation d'une annexe, la distance entre la construction principale et la construction annexe doit être au moins égale à **1,5 mètre**.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2 / INSERTION ARCHITECTURALES, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur architecture, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture utilisée.

A / LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES CONSTRUCTIONS

Les façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. La création de murs pignons aveugles est interdite sauf en cas d'impossibilité technique.

Les façades et notamment celles qui donnent sur l'espace public ainsi que les murs pignons aveugles seront animées avec des éléments tels que les encadrements de fenêtres, les bandeaux, les soubassements, le marquage des angles, etc.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

Les différentes couleurs des façades (maçonnerie, menuiseries, encadrements, volets, etc.), doivent s'harmoniser entre elles.

Les saillies devront être discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les toitures :

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation et être en harmonie avec ceux de la construction.

Les toitures ondulées, ou composées de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, larges plaques uniformes d'aspect plastique, asphalté ou fibrociment, bac acier, etc.) sont interdits.

Les lucarnes, les châssis ou fenêtres de toit, panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture doivent être intégrés à la conception d'ensemble de la construction.

Les panneaux solaires doivent être implantés en longueur, soit au plus près du faîtage, soit au plus près de l'égout du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture.

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite sauf en cas de nécessité technique.

Les annexes :

Les locaux annexes devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction principale, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique. La hauteur du faîtage de ces annexes ne devra jamais être supérieure à celle du bâtiment principal.

Autres éléments ponctuels :

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique. L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique et doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics en cas d'implantation en toiture ou pignon.

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de saillie sur la voie publique.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

B / LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver l'architecture d'origine.

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de la construction existante, soit en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux de qualité.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront, dans la mesure du possible, conservés.

C / LES CLOTURES

Les clôtures participent à la qualité des espaces urbains. Leur traitement, les matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les bâtiments et clôtures existantes à proximité.

Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de **1,80 mètres** au-dessus du sol naturel.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) est interdit.

Les clôtures en bordure des voies ou espaces publics :

Les clôtures seront constituées d'un mur plein surmonté d'un couronnement ou muret de maçonnerie enduit ou de pierre, éventuellement surmonté d'une grille, doublé d'une haie vive.

Les clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage, doublé d'une haie vive.

Les portails et portillons

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes.

3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales,

Les haies en alignement des voies devront être constituées de plusieurs essences végétales et il est conseillé de choisir des espèces locales pour les plantations. Les haies mono-essence sont interdites.

La part minimum qui doit être libre de toute construction et traitée en espace perméable de pleine terre est fixée à **50%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Voie d'accès à la parcelle

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

Accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de **3 mètres**.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Voie d'accès sur la parcelle

Les voies créées sur les parcelles (voies privées) pour desservir les constructions ou les places de stationnement doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa destination, du nombre de logements desservis, etc... Les dimensions, formes et caractéristiques des voies créées doivent être adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supporteront en fonction des opérations qu'elles seront amenées à desservir. Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 mètres de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

2 / STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement existant à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) doit être maintenu.

La suppression d'une place de stationnement est interdite.

3 / CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, seront privilégiées sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Pour toute construction ou opération d'aménagement de plus de 1 000 m² de surface de plancher, les eaux pluviales doivent être infiltrées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 1l/s/ha de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées, conformément à la réglementation du SAGE du ru de Gally.

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

B / AUTRES RÉSEAUX

Réseaux divers :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisées par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain :

- Lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux-mêmes en souterrain.
- Dans les autres cas lorsque les conditions économiques le permettent et notamment pour les opérations d'ensemble.

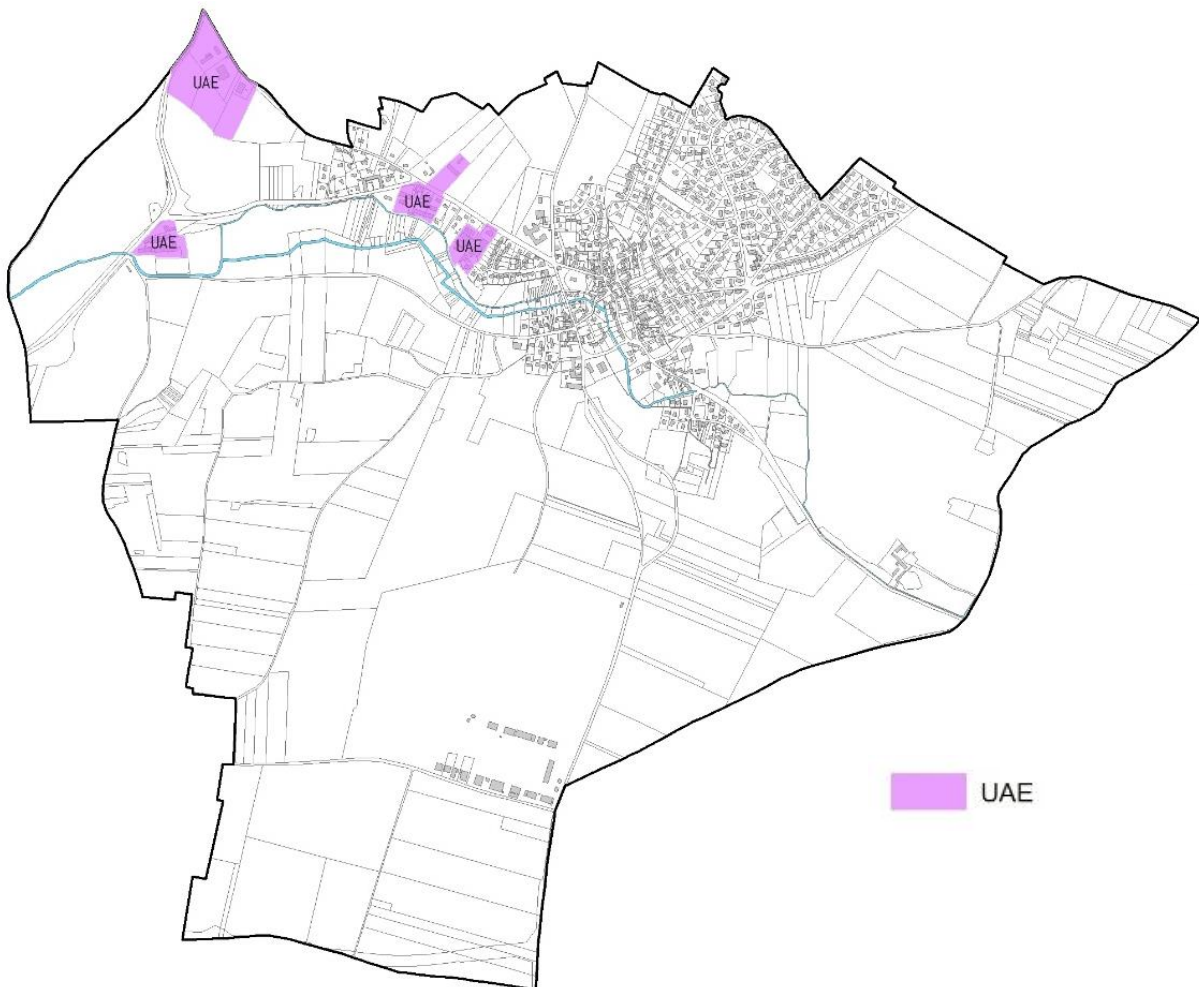
À l'occasion de toute construction ou réhabilitation de construction existante, doit être créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

ZONE UAE (U – Activités Economiques)

Cette zone correspond aux zones à vocation d'activités économiques présentes sur la commune. L'objectif du règlement est de permettre le maintien et le développement d'activités au sein de ces zones.



CHAPITRE 1 / USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 / DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES, INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			...d'être indispensable au fonctionnement ou gardiennage des activités de la zone, de ne pas excéder 100m ² de surface de plancher, et de ne pas représenter plus de 20% de la surface de plancher totale, toute construction confondu, de l'unité foncière
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60%** de la superficie de l'unité foncière.

B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres** au point le plus haut.

C / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait, avec une distance minimum de **5 mètres**, depuis l'alignement le long des voies.

Les constructions doivent être implantées en retrait, avec une distance minimum de **6 mètres**, depuis les berges des cours d'eau.

Les constructions doivent être implantées en retrait, avec une distance minimum de **10 mètres**, depuis les voies départementales

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

D / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives et respecter une marge de retrait minimum au moins égale à **la hauteur du bâtiment** mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de **4 mètres**.

Ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux constructions annexes.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

E / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre chaque construction doit être au moins égale à **5 mètres**.

Ces règles de retrait ne s'appliquent pas entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2 / INSERTION ARCHITECTURALES, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture utilisée.

A / LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES CONSTRUCTIONS

Dans la mesure du possible, seront utilisés des matériaux de qualité : le bois, le verre. Le bardage métallique est autorisé à condition qu'il soit peint, les couleurs devront être choisies de manière à favoriser la meilleure intégration possible dans le paysage.

B / LES CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou future et avec le paysage environnant.

L'utilisation des plaques en béton est interdite.

3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales,

Les haies en alignement des voies devront être constituées de plusieurs essences végétales et il est conseillé de choisir des espèces locales pour les plantations. Les haies mono-essence sont interdites.

La part minimum qui doit être libre de toute construction et traitée en espace perméable de pleine terre est fixée à **10%** de la superficie totale de l'unité foncière.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Accès et voie d'accès

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

2 / STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules généré par les constructions envisagées doit être assuré en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations réalisées.

Le stationnement vélo :

Pour les constructions à destination de bureaux, la superficie exigée pour le stationnement vélo doit représenter au moins 1,5% de la surface de plancher.

Traitement des voies et aires de stationnement en extérieur :

Les voies d'accès (cheminements piétons, voies pour véhicules), ainsi que les aires de stationnement extérieur devront privilégier un revêtement et un traitement perméable favorisant une infiltration des eaux pluviales.

3 / CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, seront privilégiées sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Pour toute construction ou opération d'aménagement de plus de 1 000 m² de surface de plancher, les eaux pluviales doivent être infiltrées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 1l/s/ha de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées, conformément à la réglementation du SAGE du ru de Gally.

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

B / AUTRES RÉSEAUX

Réseaux divers :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisées par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain :

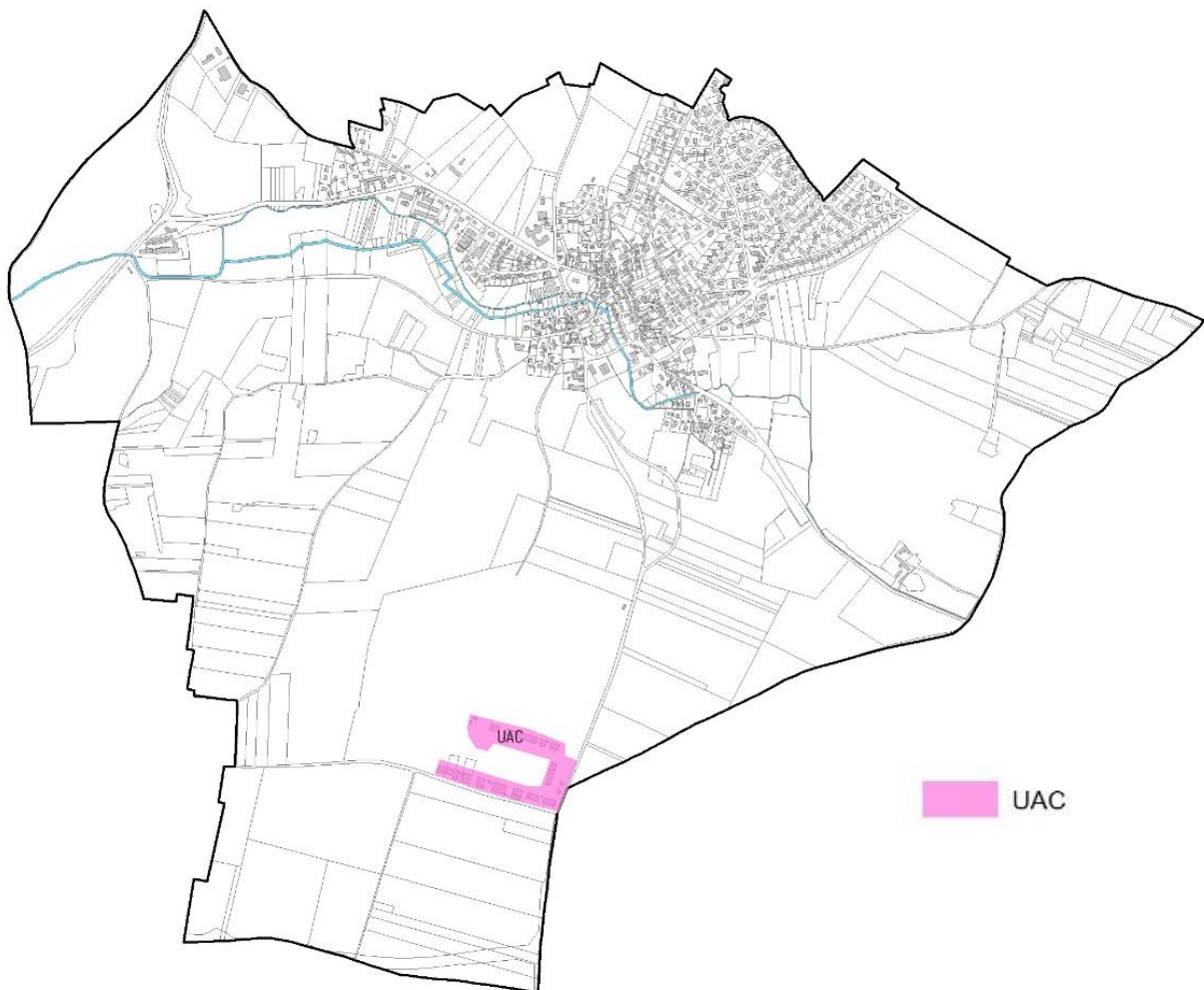
- Lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux-mêmes en souterrain.
- Dans les autres cas lorsque les conditions économiques le permettent et notamment pour les opérations d'ensemble.

À l'occasion de toute construction ou réhabilitation de construction existante, doit être créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

ZONE UAC (U – Aéroport de Chavenay-Villepreux)

Cette zone correspond aux emprises des installations (hors pistes) de l'aéroport de Chavenay-Villepreux et accueille les équipements nécessaires à son fonctionnement. L'objectif du règlement est de permettre à cette infrastructure d'évoluer, de se moderniser, de s'agrandir, si besoin.



CHAPITRE 1 / USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 / DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES, INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			...d'être indispensable au fonctionnement ou gardiennage de l'aérodrome et sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur en matière d'isolement acoustique
	Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			...d'être directement liée à l'activité de l'aérodrome.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			...d'être directement liée à l'activité de l'aérodrome.
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres** au point le plus haut.

C / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, une distance minimum de **2 mètres**, depuis l'alignement le long des voies, est imposée.

D / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites séparatives, ou en retrait de ces limites.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la construction doit respecter une marge de retrait minimum au moins égale à **2 mètres**.

Ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux constructions annexes.

E / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre chaque construction doit être au moins égale à **2 mètres**.

Ces règles de retrait ne s'appliquent pas entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

2 / INSERTION ARCHITECTURALES, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions ou installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent s'intégrer aux sites et au paysage.

Les matériaux et les couleurs doivent être discrets.

3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales,

Les haies en alignement des voies devront être constituées de plusieurs essences végétales et il est conseillé de choisir des espèces locales pour les plantations. Les haies mono-essence sont interdites.

Les franges Est et Sud de la zone devront être plantées d'écrans végétaux discontinus constitués d'espèces régionales.

Les plantes décoratives listées en annexe 2 du présent règlement sont interdites.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Accès et voie d'accès

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

2 / STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules généré par les constructions envisagées doit être assuré en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations réalisées.

Le stationnement vélo :

Pour les constructions à destination de bureaux, la superficie exigée pour le stationnement vélo doit représenter au moins 1,5% de la surface de plancher.

Traitement des voies et aires de stationnement en extérieur :

Les voies d'accès (cheminements piétons, voies pour véhicules), ainsi que les aires de stationnement extérieur devront privilégier un revêtement et un traitement perméable favorisant une infiltration des eaux pluviales.

3 / CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, seront privilégiées sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Pour toute construction ou opération d'aménagement de plus de 1 000 m² de surface de plancher, les eaux pluviales doivent être infiltrées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 1l/s/ha de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées, conformément à la réglementation du SAGE du ru de Gally.

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

B / AUTRES RÉSEAUX

Réseaux divers :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisées par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain :

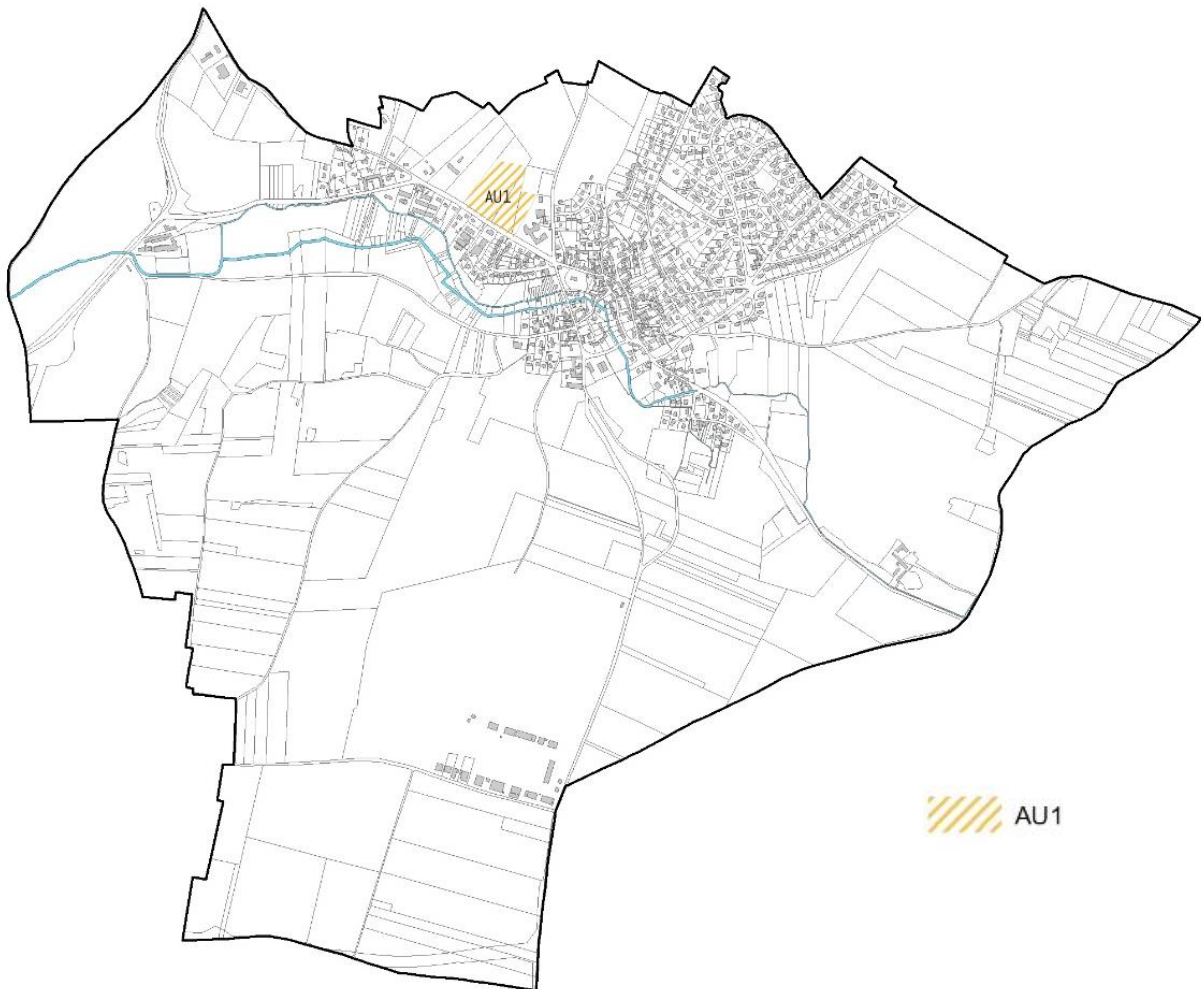
- Lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux-mêmes en souterrain.
- Dans les autres cas lorsque les conditions économiques le permettent et notamment pour les opérations d'ensemble.

À l'occasion de toute construction ou réhabilitation de construction existante, doit être créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

ZONE AU1 (A Urbaniser 1)

Cette zone correspond aux espaces d'urbanisation future qui ont vocation à accueillir des logements, voire quelques activités, de manière à répondre aux besoins dans les années à venir. La zone AU1 correspond aux terrains situés rue de Grignon, en continuité des équipements, entre le village et la Sucrierie. Elle devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble et dans le respect des dispositions mentionnées dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).



CHAPITRE 1 / USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES, INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions indiquées dans le tableau ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone.

Le schéma devra respecter les orientations définies dans l'OAP secteur Rosrath qui concerne cette zone afin de garantir une bonne insertion. Il devra également prévoir la réalisation des équipements, infrastructures et réseaux nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement		X	
	Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			...de ne pas excéder 150m ² de surface de plancher
	Restauration			
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			...de ne pas excéder 150m ² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

De plus, à l'intérieur du secteur délimité sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, un pourcentage minimum des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. Ce pourcentage est fixé à 10%.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

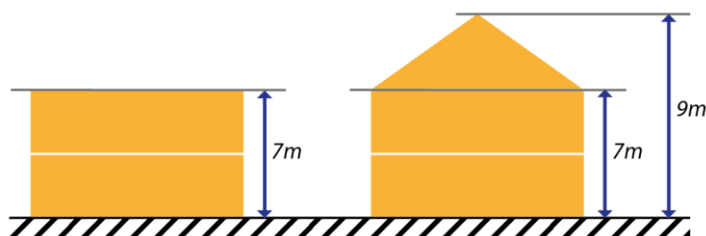
A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **40%** de la superficie de l'unité foncière.
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **7 mètres** à l'égout du toit.
- **9 mètres** au faitage.
- **7 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse.



C / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées avec une distance minimum de **4 mètres** depuis l'alignement le long des voies.

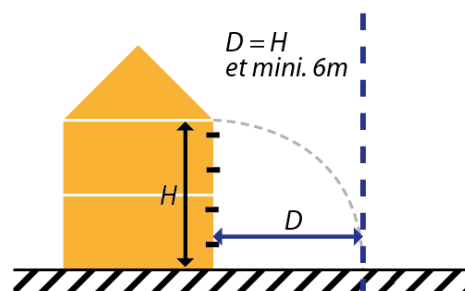
Les constructions doivent être implantées en retrait, avec une distance minimum de **10 mètres**, depuis les voies départementales.

D / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

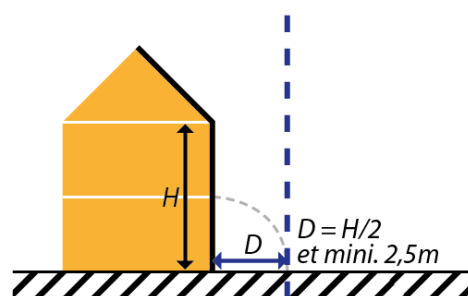
Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites séparatives, ou en retrait de ces limites.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la construction doit respecter une marge de retrait minimum au moins égale à :

- **La hauteur du bâtiment**, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de **6 mètres**, dans le cas où la façade en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues directes.



- **La moitié de la hauteur du bâtiment**, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de **2,5 mètres**, dans le cas où la façade en vis à vis de la limite ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



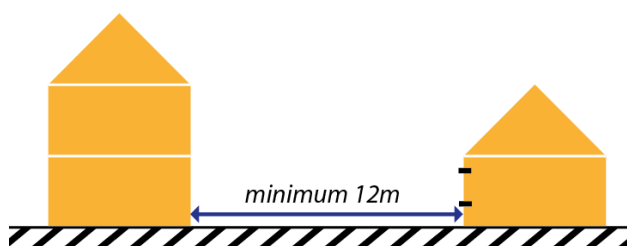
Ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux constructions annexes.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

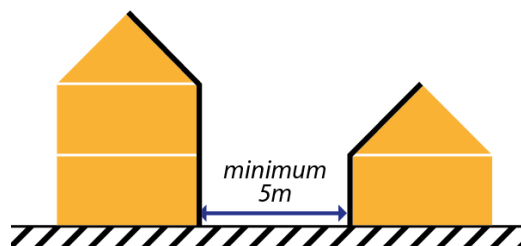
E / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre chaque construction doit être au moins égale à :

- **12 mètres** dans le cas où au moins l'une de deux façades ou partie de façade concernée comporte des ouvertures créant des vues directes.



- **5 mètres** dans le cas où aucune façade ou partie de façade concernée ne comporte des ouvertures créant des vues directes.



Ces règles de retrait ne s'appliquent pas entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2 / INSERTION ARCHITECTURALES, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur architecture, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture utilisée. Les constructions nouvelles peuvent ainsi :

- soit reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France,
- soit adopter un parti pris architectural contemporain de qualité, sous réserve que le projet s'intègre dans le bâti avoisinant.

A / LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES CONSTRUCTIONS

Les façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. La création de murs pignons aveugles doit être évitée dans la mesure du possible.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

Les différentes couleurs des façades (maçonnerie, menuiseries, encadrements, volets, etc.), doivent s'harmoniser entre elles.

Les toitures :

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation et être en harmonie avec ceux de la construction.

Les toitures ondulées, ou composées de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, larges plaques uniformes d'aspect plastique, asphalté ou fibrociment, bac acier, etc.) sont interdits.

Les lucarnes, les châssis ou fenêtres de toit, panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture doivent être intégrés à la conception d'ensemble de la construction.

Les annexes :

Les locaux annexes devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction principale, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique. La hauteur du faîtage de ces annexes ne devra jamais être supérieure à celle du bâtiment principal.

Autres éléments ponctuels :

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique. L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique et doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics en cas d'implantation en toiture ou pignon.

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de saillie sur la voie publique.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

B / LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de la construction existante, soit en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux de qualité.

C / LES CLOTURES

Les clôtures participent à la qualité des espaces urbains. Leur traitement, les matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les bâtiments et clôtures existantes à proximité.

Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de **1,80 mètres** au-dessus du sol naturel.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.) est interdit.

3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales,

Les haies en alignement des voies devront être constituées de plusieurs essences végétales et il est conseillé de choisir des espèces locales pour les plantations. Les haies mono-essence sont interdites.

La part minimum qui doit être libre de toute construction et traitée en espace perméable de pleine terre est fixée à **40%** de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Voie d'accès à la parcelle

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

Accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de **3 mètres**.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Voie d'accès sur la parcelle

Les voies créées sur les parcelles (voies privées) pour desservir les constructions ou les places de stationnement doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa destination, du nombre de logements desservis, etc... Les dimensions, formes et caractéristiques des voies créées doivent être adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supporteront en fonction des opérations qu'elles seront amenées à desservir. Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 mètres de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

2 / STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places minimum exigé
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour les logements de moins de 50m² de surface de plancher - 2 places pour les logements de 50 à 100m² de surface de plancher - 3 places pour les logements de plus de 100m² de surface de plancher
	Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

Le stationnement vélo :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, la superficie minimale exigée pour le stationnement vélo est fixée à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces
- 1,5 m² par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination de bureaux, la superficie exigée pour le stationnement vélo doit représenter au moins 1,5% de la surface de plancher.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé du stationnement vélo visiteur en tenant compte des besoins au regard de la nature de la construction.

Traitement des voies et aires de stationnement en extérieur :

Les voies d'accès (cheminements piétons, voies pour véhicules), ainsi que les aires de stationnement extérieur devront privilégier un revêtement et un traitement perméable favorisant une infiltration des eaux pluviales.

3 / CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, seront privilégiées sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Pour toute construction ou opération d'aménagement de plus de 1 000 m² de surface de plancher, les eaux pluviales doivent être infiltrées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 1l/s/ha de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées, conformément à la réglementation du SAGE du ru de Gally.

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

B / AUTRES RÉSEAUX

Réseaux divers :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisées par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain :

- Lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux-mêmes en souterrain.
- Dans les autres cas lorsque les conditions économiques le permettent et notamment pour les opérations d'ensemble.

À l'occasion de toute construction ou réhabilitation de construction existante, doit être créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

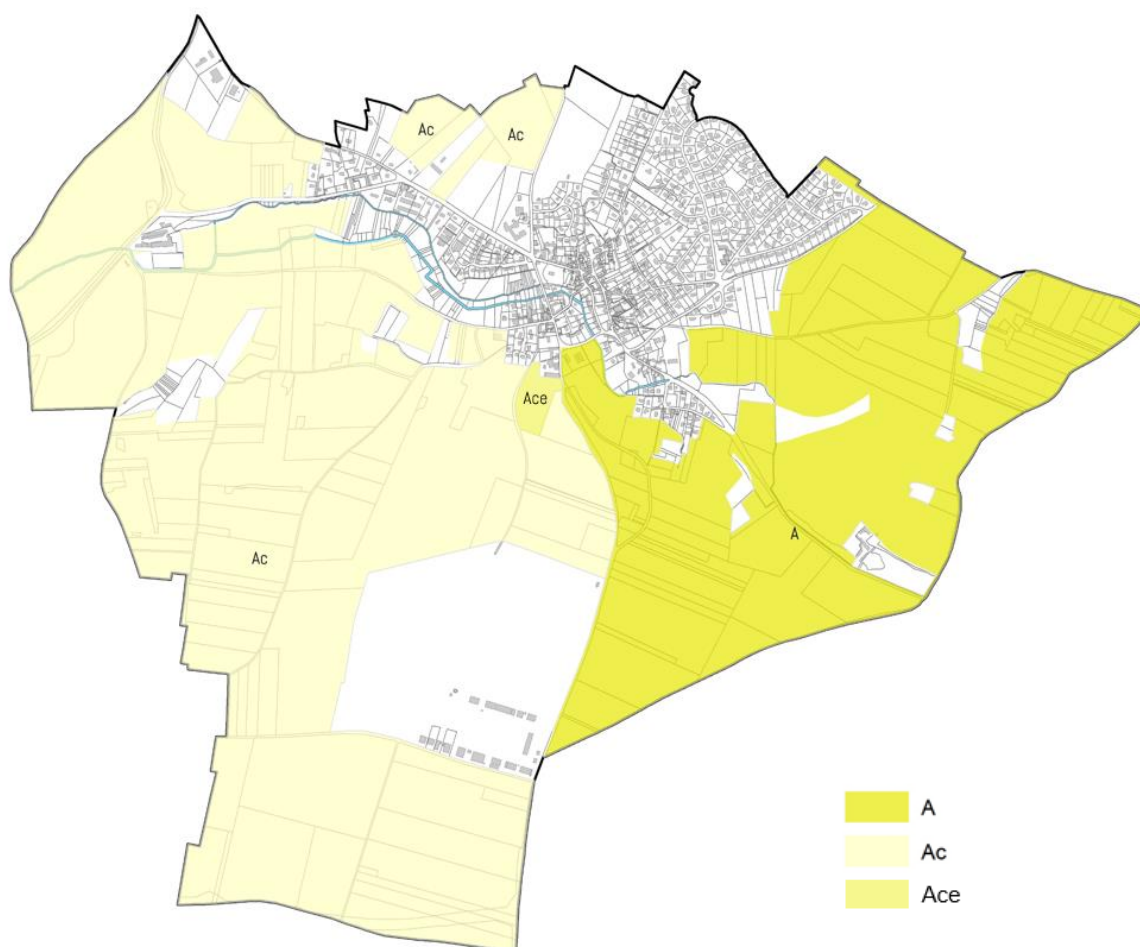
Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

ZONE A (Agricole)

Cette zone correspond aux terrains cultivés et à vocation agricole de la commune. Plusieurs secteurs composent cette zone, à savoir :

- La zone A (Agricole) qui correspond aux espaces agricoles situés à l'intérieur du périmètre du site classé de la plaine de Versailles. L'objectif du règlement est de protéger cet espace en le rendant totalement inconstructible.
- La zone Ac (Agricole constructible) qui correspond aux autres secteurs agricoles de la commune (hors périmètre site classé). Le règlement a pour objectif de favoriser le maintien et le développement de l'activité agricole notamment en permettant l'agrandissement ou la réalisation de bâtiments agricoles.
- La zone Ace (Agricole constructible équestre) qui correspond au secteur ayant vocation à accueillir l'actuel centre équestre dans un projet de relocalisation au sein de la commune. Le règlement a pour objectif de permettre la réalisation des bâtiments qui accueilleront cette activité.



CHAPITRE 1 / USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 / DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES, INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A :

L'ensemble des destinations et sous destinations est interdit.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement	X		
	Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

Dans la zone Ac :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			...d'être une extension, de 100m ² maximum de surface de plancher, d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (25/06/2018).
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole			...d'être implantée à moins de 50 mètres autour du nu des façades des constructions existantes.
	Exploitation forestière	X		

Dans la zone Ace :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			...d'être liée et indispensable à l'activité agricole, que la présence permanente et rapprochée soit une nécessité, et dans la limite d'un seul logement de 150m ² maximum de surface de plancher.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **10%** de la superficie de l'unité foncière.

B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres** au point le plus haut.

Pour les constructions à destination d'habitation,

- la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur des constructions d'origine existantes à la date d'approbation du présent PLU (25/06/2018).
- la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à :
 - o **7 mètres** à l'égout du toit.
 - o **10 mètres** au faitage.

C / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait, avec une distance minimum de **6 mètres**, depuis l'alignement le long des voies.

Les constructions doivent être implantées en retrait, avec une distance minimum de **6 mètres**, depuis les berges des cours d'eau.

Les constructions doivent être implantées en retrait, avec une distance minimum de **10 mètres**, depuis les voies départementales.

D / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives et respecter une marge de retrait minimum au moins égale à **6 mètres**.

Ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux constructions annexes.

E / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre chaque construction doit être au moins égale à **8 mètres**.

Ces règles de retrait ne s'appliquent pas entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

2 / INSERTION ARCHITECTURALES, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrés de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

La réhabilitation et la transformation des anciennes fermes devra se faire en préservant le caractère d'origine et en respectant la composition initiale.

Les toitures ne devront pas présenter l'aspect de matériaux tels que la tôle, ou le fibro ciment.

3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales,

Les haies en alignement des voies devront être constituées de plusieurs essences végétales et il est conseillé de choisir des espèces locales pour les plantations. Les haies mono-essence sont interdites.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Accès et voie d'accès

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

2 / STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules généré par les constructions envisagées doit être assuré en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations réalisées.

Traitement des voies et aires de stationnement en extérieur :

Les voies d'accès (cheminements piétons, voies pour véhicules), ainsi que les aires de stationnement extérieur devront privilégier un revêtement et un traitement perméable favorisant une infiltration des eaux pluviales.

3 / CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, seront privilégiées sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Pour toute construction ou opération d'aménagement de plus de 1 000 m² de surface de plancher, les eaux pluviales doivent être infiltrées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 1l/s/ha de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées, conformément à la réglementation du SAGE du ru de Gally.

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

B / AUTRES RÉSEAUX

Réseaux divers :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisées par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain :

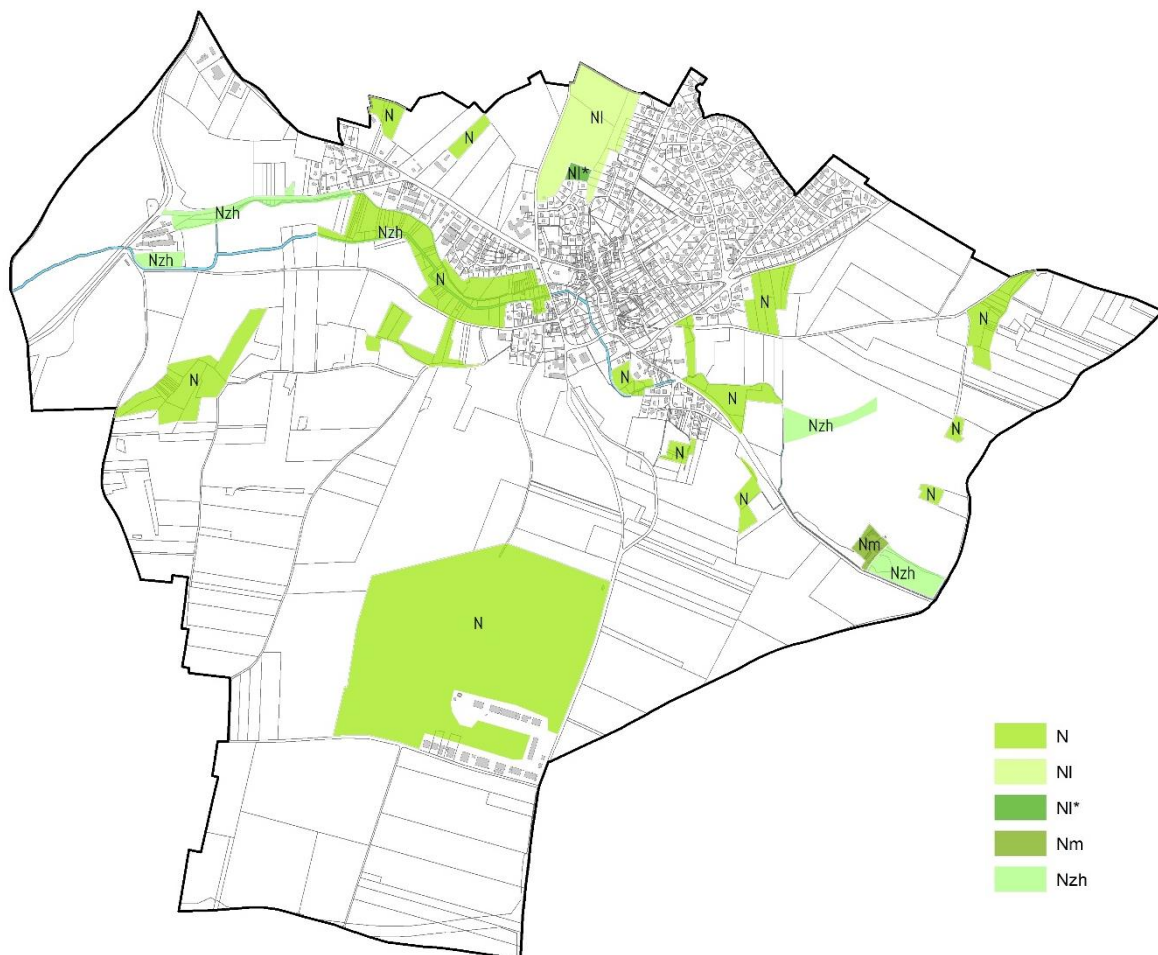
- Lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux-mêmes en souterrain.
- Dans les autres cas lorsque les conditions économiques le permettent et notamment pour les opérations d'ensemble.

À l'occasion de toute construction ou réhabilitation de construction existante, doit être créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

ZONE N (Naturelle)

Cette zone correspond aux espaces naturels de la commune. L'objectif du règlement est de préserver le caractère naturel de cette zone. Trois secteurs différents et deux STECAL sont identifiés :

- La zone N (Naturelle) sur les espaces naturels qui ont vocation à être préservés dans leur état actuel. L'objectif du règlement est de protéger ces zones ;
- La zone Nzh (zones humides) sur les zones humides avérées du territoire avec un règlement spécifique qui permet de les pérenniser ;
- La zone NI (Naturelle loisirs) qui correspond aux secteurs naturels qui accueillent des équipements et infrastructures sportifs ou de loisirs. Le règlement a pour but de permettre certains aménagements dans le respect du caractère naturel de la zone ;
- La zone NI* (Naturelle loisirs) qui correspond à une partie de la zone NI sur laquelle le règlement permet la construction de bâtiments, logements, liés à la zone d'équipements.
- La zone Nm (Naturel Mezu) qui correspond à la ferme de Mezu. Le règlement y permet le développement d'activités liées au tourisme.



CHAPITRE 1 / USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DESTINATIONS, SOUS DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES, INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N et Nzh :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			...d'être une extension, de 25m ² maximum de surface de plancher, d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (25/06/2018).
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

Dans la zone Nzh :

En plus du tableau de la page précédente, et afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées au sein de cette zone, les dispositions particulières suivantes sont applicables :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit et l'occupation du sol ne peut être que naturelle.

De plus, sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les affouillements, exhaussements
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Toutefois, sont autorisés en zone Nzh /

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Dans la zone NI :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			...d'être une extension, de 25m ² maximum de surface de plancher, d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (25/06/2018).
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			...de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone et de s'insérer parfaitement dans l'environnement et le paysage.
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

Dans la zone NI* :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			...d'être indispensable au fonctionnement ou gardiennage des activités de la zone et de ne pas excéder 150m ² de surface de plancher au total sur la zone.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			...de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone et de s'insérer parfaitement dans l'environnement et le paysage.
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		

Dans la zone Nm :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			...d'être directement liée à une exploitation agricole, une activité équestre ou touristique rurale.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			...d'être directement liée à une activité touristique rurale.
	Restauration			
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			...d'être directement liée à une activité touristique rurale.
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

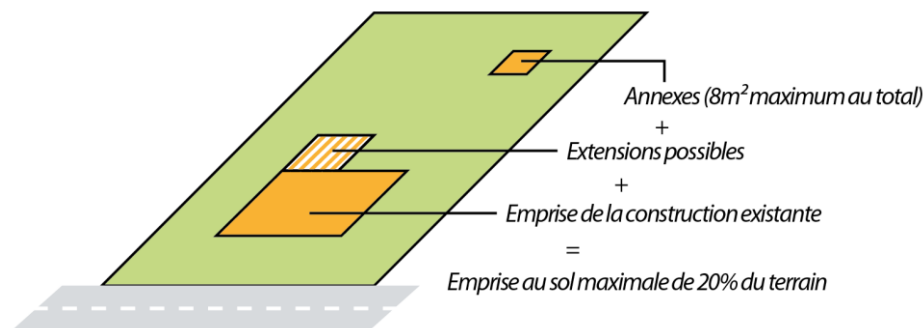
1 / VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A / L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones N et Nzh :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **20%** de la superficie de l'unité foncière. Cette emprise comprend la superficie au sol :

- de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018)
- des extensions
- des constructions annexes dans la limite de **8m²** au sol au total

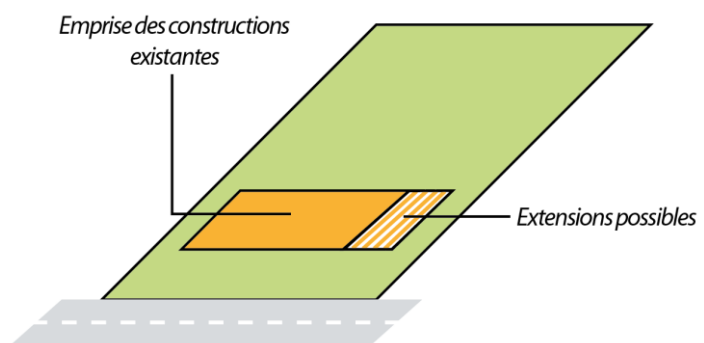


Dans les zones NI et NI* :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30%** de la superficie de l'unité foncière.

Dans la zone Nm :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (25/06/2018) augmenté de **10%** maximum.



B / LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone NI :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres** au point le plus haut.

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur des constructions d'origine existantes à la date d'approbation du présent PLU (25/06/2018).

Dans les zones N, Nzh, NI* et Nm :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **3,5 mètres** à l'égout du toit.
- **6 mètres** au faitage.

Dans les zones N et Nzh :

La hauteur maximale des extensions de constructions à destination d'habitation est fixée à la hauteur des constructions d'origine existantes à la date d'approbation du présent PLU (25/06/2018).

C / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait, avec une distance minimum de **6 mètres**, depuis l'alignement le long des voies.

Les constructions doivent être implantées en retrait, avec une distance minimum de **6 mètres**, depuis les berges des cours d'eau.

Les constructions doivent être implantées en retrait, avec une distance minimum de **10 mètres**, depuis les voies départementales

D / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives et respecter une marge de retrait minimum au moins égale à **6 mètres**.

Ces règles de retrait ne s'appliquent pas aux constructions annexes.

E / L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre chaque construction doit être au moins égale à :

- **8 mètres** dans le cas où au moins l'une de deux façades ou partie de façade concernée comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **4 mètres** dans le cas où aucune façade ou partie de façade concernée ne comporte des ouvertures créant des vues directes.

En cas de réalisation d'une annexe, la distance entre la construction principale et la construction annexe doit être au moins égale à **1,5 mètre**.

2 / INSERTION ARCHITECTURALES, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions par leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les constructions doivent, de par leur volumétrie et leur implantation, s'insérer dans leur environnement immédiat quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée.

Pour les bâtiments réalisés en bardage métallique il est préconisé l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés : exemples : vert pour les fonds de vallée, et ailleurs couleur sable pour les murs et terre cuite pour la toiture ;

Les « murs à protéger »

Les « murs à protéger », identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions de portions de murs rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès et l'implantation à l'alignement d'une construction nouvelle ou d'une extension.

3 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales,

Les haies en alignement des voies devront être constituées de plusieurs essences végétales et il est conseillé de choisir des espèces locales pour les plantations. Les haies mono-essence sont interdites.

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

Les plantations d'alignement existant le long des cours d'eau, devront être maintenues, protégées et reconstituées en cas d'abattage pour raisons techniques.

CHAPITRE 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 / CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Accès et voie d'accès

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

2 / STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle, d'extension, de création de logements supplémentaires ou de transformation et de changement de destination de construction existante, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions selon les normes définies ci-dessous. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Normes à respecter :

Les places de stationnement doivent présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les normes suivantes :

- une largeur d'au moins 2,50 mètres,
- une longueur au moins égale à 5 mètres,
- un dégagement d'au moins 5,50 mètres.

Nombre de places à réaliser pour les véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules généré par les constructions envisagées doit être assuré en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations réalisées.

Dans la zone Nm :

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places minimum exigé est fixé à :

- 1 place pour les logements de moins de 50m² de surface de plancher
- 2 places pour les logements de 50 à 100m² de surface de plancher
- 3 places pour les logements de plus de 100m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage de commerces et activités de services, le nombre de places minimum exigé est fixé à :

- 1 place par tranche de 55m² de surface de plancher.

Traitement des voies et aires de stationnement en extérieur :

Les voies d'accès (cheminements piétons, voies pour véhicules), ainsi que les aires de stationnement extérieur devront privilégier un revêtement et un traitement perméable favorisant une infiltration des eaux pluviales.

3 / CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

A / EAU ET ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, et tout particulièrement les dispositifs de gestion à ciel ouvert, seront privilégiées sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Pour toute construction ou opération d'aménagement de plus de 1 000 m² de surface de plancher, les eaux pluviales doivent être infiltrées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de fuite à 1l/s/ha de terrain aménagé maximum dans le réseau et conçu de manière à garantir la qualité des eaux rejetées, conformément à la réglementation du SAGE du ru de Gally.

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

B / AUTRES RÉSEAUX

Réseaux divers :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisées par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain :

- Lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux-mêmes en souterrain.
- Dans les autres cas lorsque les conditions économiques le permettent et notamment pour les opérations d'ensemble.

À l'occasion de toute construction ou réhabilitation de construction existante, doit être créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

DÉFINITIONS / ANNEXES

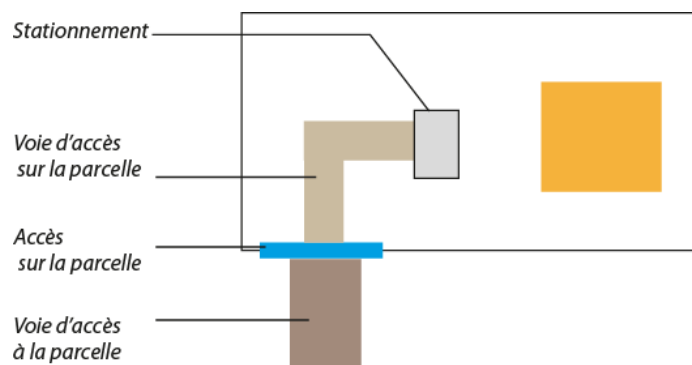
DÉFINITIONS

Accès et voie nouvelle :

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

La voie d'accès à la parcelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes ou plusieurs constructions.

La voie d'accès sur la parcelle est la voie qui permet de desservir le stationnement sur une parcelle privée.



Alignement :

L'alignement est constitué par la limite des voies et emprises publiques. L'implantation des constructions peut être imposée à l'alignement ou en retrait. L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie.

Annexes :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, chaufferie ;

Clôture :

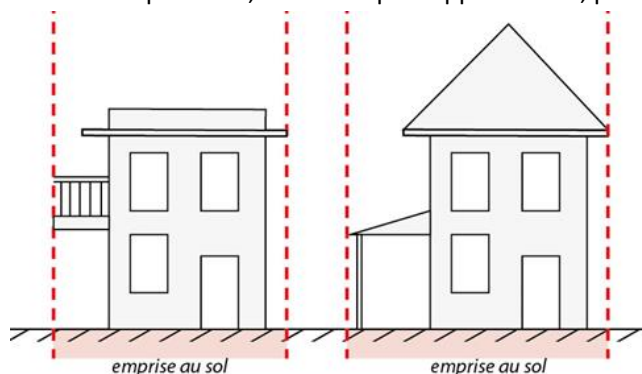
Dispositif situé à l'alignement de l'unité foncière et avec la limite du domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l’emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol ou des bâtiments. Elle est constituée de l’addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, piscine, etc.



Extension :

Augmentation du volume d’une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l’emprise au sol, soit par affouillement de sol.

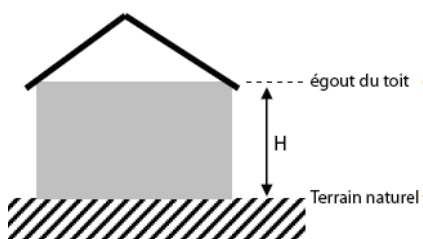
Façade :

Une façade est un mur extérieur délimitant l’enveloppe d’une construction à partir du sol existant jusqu’à l’égout du toit ou l’acrotère. Un pignon constitue une façade.

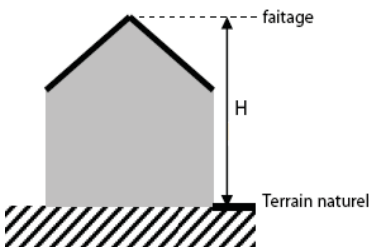
Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (cf. définition) jusqu’à :

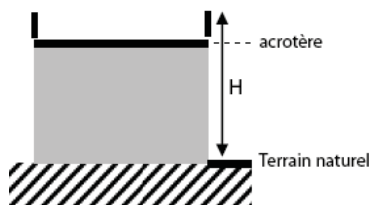
l’égout :



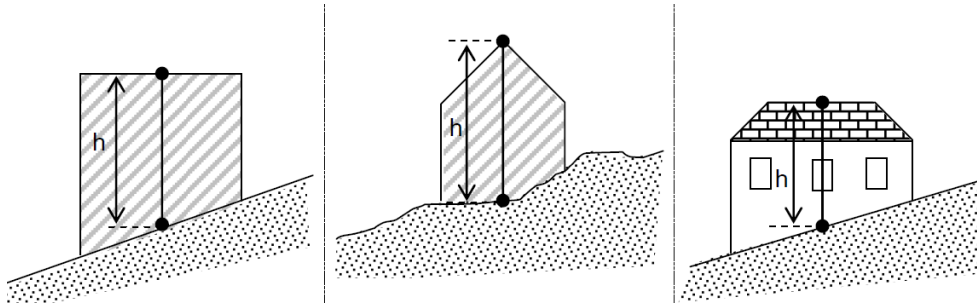
le faitage :



l’acrotère :



Dans le cas d’un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.



Limite séparative :

Il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement.

Lotissement :

Aux termes de l'article L 442-1 du Code de l'urbanisme : « Constitue un lotissement toute opération d'aménagement qui a pour objet ou qui crée la division, sur un période de moins de 10 ans, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments, que cette division soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location. »

Lucarne :

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas, et châssis de toits en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. La lucarne se compose d'une devanture, encadrée par deux jambages ou jambages et un linteau, de deux jouées, et d'une couverture qui peut être à une, deux ou trois pentes.

Modénature :

Proportions et disposition de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

Ouverture créant des vues :

Il s'agit d'une ouverture qui permet de voir à l'extérieur et qui laisse passer la lumière et l'air; ainsi sont considérées comme des vues : les fenêtres, les portes fenêtres, les baies vitrées, les velux (permettant une vue sur le terrain voisin), un balcon, une terrasse.

En revanche, ne constitue pas une Ouverture créant des vues :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- une porte non vitrée ou translucide avec châssis.

Pleine terre :

Un espace de pleine terre est en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Reconstruction après sinistre :

Il s'agit de la reconstruction, après un événement fortuit et accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion, etc.), d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (25/06/2018). Dans ce cas la reconstruction doit se faire selon un volume clos et fermé tel qu'il existait au moment du sinistre.

Recul, retrait :

Au sens du présent règlement, le recul ou retrait correspond à une implantation des constructions présentant une distance minimum depuis une voie, une limite séparative, une berge, etc. Cette distance est précisée, pour chaque cas, dans le contenu du règlement de chaque zone.

Saillie :

le terme saillie désigne une avance qu'ont les membres, ornements ou moulures au-delà du « nu » des murs et façades, comme pilastres, chambranles, plinthes, archivoltas, corniches, balcons, appuis, etc.

Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Surface de plancher :

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

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

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

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement, la date d'approbation du présent PLU (25/06/2018).

Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

ANNEXES

Annexe 1 : prescriptions architecturales applicables à la zone UCV

**L'IMPLANTATION
DES
CONSTRUCTIONS**

Le traitement de la limite entre l'espace public et les terrains privés contribue fortement à la qualité du village.



Maintenir une continuité de bâti à l'alignement

Les constructions principales peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait mais quelque soit la solution retenue l'alignement doit être traité par du bâti, un mur ou une clôture.

Exemples de percements conseillés:



LES PERCEMENTS

Sont privilégiés les percements (fenêtres, portes, portes cochères, lucarnes, portes fenêtres...) plus hauts que larges

Dans les constructions anciennes Les proportions des baies, portes ou fenêtres, sont à conserver.

Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonné, de la façade et les proportions des baies préexistantes.



A éviter:



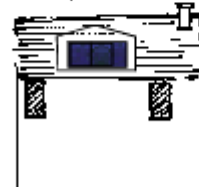
Multiplication des ouvertures



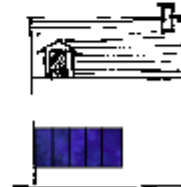
Porches horizontaux



Les baies vitrées trop larges



Les doubles ou triples lucarnes



Les percements horizontaux

LES FERMETURES



Volets persiennés

Les fermetures prescrites dans le cadre de réhabilitations ou de rénovations:



Volets à écharpe



Volets pleins

La forme et le dessin des menuiseries ne doit pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doit être en cohérence avec son époque de construction. Les volets déposés lors des réfections ou des ravalements de façades, seront, dans la mesure du possible, restaurés et remis en place après travaux.

Les couleurs recommandées:



Les couleurs ne devront être ni trop pales, ni trop foncées, en évitant le plus possible le blanc et la couleur bois.

Les appareillages:



Mosaïque brouillée



Opus incertum



Les enduits:



gratté fin

Gratté,



gratté moyen

Gratté-fin



taloché

Taloché

A ÉVITER:
ENDUIT ÉCRASÉ

LA RESTAURATION DE FAÇADES DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES:

A l'occasion de restauration de de façades la pierre des anciennes carrières devra être conservée et appareillée selon l'état initial. Enduits larges et plats de couleur claire, non creusé.

A l'occasion de travaux de ravalement de façade tous les éléments de modénature seront soigneusement conservés et restaurés.

LES CONSTRUCTIONS NEUVES:

Pour les constructions neuves un enduit plus ou moins lisse utilisant les sables de la région pourra être utilisé.

Une des finitions les plus répandues aujourd'hui.

Totalement lisse en surface et donc moins sensible à la pollution. Cette finition permet ainsi de limiter les phénomènes d'encrassement.

Les couleurs:



Les types de couvertures prescrites dans le cadre de réhabilitations ou de rénovations:



LES TOITURES ET LES OUVERTURES DANS LES TOITS

Les toitures seront réalisées en tuile de type tuile plate "petit moule" (60 minimum au m²)

Les ouvertures dans les toits

Les Types de lucarnes prescrites dans le cadre de réhabilitations ou de rénovations:



Lucarne à guitare



Lucarne à deux pans dite jacobine

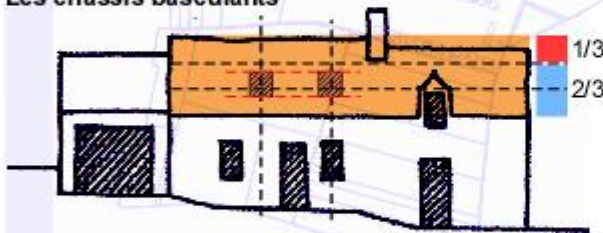


Lucarne à croupe dite capucine

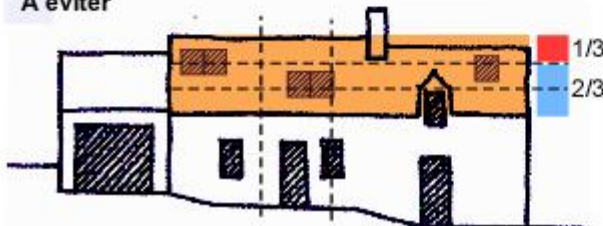
Lors des réfections des couvertures, les lucarnes anciennes existantes seront conservées ou restaurées dans leur disposition d'origine.

Les créations d'ouverture en toitures seront réalisées de préférence sous forme de lucarnes. Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.

Les châssis basculants



A éviter



Les châssis basculants seront autorisés dans des proportions n'excédant pas 80x120cm. Le moins saillant possible et de la couleur des matériaux de couverture. Placés dans les deux tiers inférieurs du toit et situés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre 2 baies de l'étage inférieur. lorsqu'ils sont sur le même plan, ils seront alignés sur une seule et même rangée. La juxtaposition d'ouvertures est interdite.

LES CHEMINÉES

Privilégier les cheminées en brique avec boisseaux de grande section et de hauteur moyenne.



Les cheminées pourront être également enduites comme le bâtiment.



Annexe 2 : Liste des plantes décoratives déconseillées

Plantes ornementales

- les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
- les mahonia (mahonia aquifolium etc ...)
- les vignes sauvages (vitis, ampelopsis, etc ...)
- le houx (ilex aquifolium)
- les rosacées à baies ou fruits de façon générale notamment :
 - les ronces et framboisiers (rubus de toutes espèces)
 - les merisiers (prunus avium)
 - les pruniers (prunus divers)
 - le prunelier (prunus spinosa)
 - les sorbiers (sorbus avium et autres)
 - les alisiers (aria terminalis et autres)
 - les aubépines (crataegus oxycantha, cococcinéa, etc ...)
 - les pyracantha (cratelmus pyracantha divers)
 - les lauriers (cerasus)
 - les cononeasters (cotoneaster angustifolia, C. vulgaris pannosa, etc...)
 - les lierres (hedera helix, etc...)
 - les sureaux (sambucus nigra, etc...)
 - les arbousiers (arbutus unedo A et C)
 - l'if (taxus baccata)
 - les genévriers (juniperus communis, etc...)

Il convient de supprimer le gui (viscum album) sur les arbres parasités.

Arbres

- les saules (salix sp.)
- le robinier (pseudacacia)
- le sophora japonica

Eviter les plantations trop denses (maxima : 600 à 800 tiges/ha), diversifier les plantations (alterner feuillus, conifères).

Autres variétés déconseillées.

- Le genévrier Ginko biloba
- le genévrier commun
- Les houx
- Le noisetier
- Aulne blanc
- Peuplier
- Le Catalpa
- L'Eucalyptus