



Département des Yvelines  
**COMMUNE D'AUTOUILLET**

## **Plan Local d'Urbanisme**

### **Projet de modification du PLU**

---

#### **4. Règlement**

---

Vu pour être annexé à la  
Délibération du Conseil  
Municipal du 3 juillet 2019  
approuvant la modification N°2  
du Plan Local d'Urbanisme



## SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	4
I. ZONE URBAINE .....	8
II. ZONE A URBANISER .....	21
III. ZONE AGRICOLE .....	33
IV. ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE .....	43
ANNEXES .....	55





## INTRODUCTION

---

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en quatre parties et des annexes.

Il est établi conformément aux articles L151-8 à 42 et R123-4 à R123-10 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

TITRE I	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
ANNEXES	

La démarche à suivre pour connaître les règles propres à un terrain est la suivante :

- Repérage du terrain sur le plan de zonage et identification de la zone dans laquelle il se trouve.
- Lecture du règlement relatif à la zone où est situé le terrain.
- Consultation des documents annexes (servitudes d'utilité publique – emplacements réservés pour équipements publics – réseaux d'alimentation en eaux potables – réseau d'assainissement - réseaux électriques) afin de voir si ces documents ont une influence sur la constructibilité du terrain.

### NOTA

Dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur deux zones, les règles de chacune des zones s'appliquent à la partie correspondante.

En application des dispositions de l'article R 111-43 du code de l'urbanisme, la commune interdit le stationnement des caravanes sur l'intégralité du territoire communal (dossier en cour devant la commission départementale du tourisme).



---

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à 42 et R.123-4 à R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

### 1. Champs d'application du plan

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

### 2. Portée du règlement à l'égard des autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols

1- Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent "aux règles générales de l'urbanisme" (ou "Règlement National d'Urbanisme") définies par le Chapitre 1er, Livre 1er de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exclusion des articles suivants qui restent applicables et qui traitent :

- art. R 111.2 : de la salubrité et la sécurité publique,
- art. R 111.4 : des sites archéologiques,
- art. R 111.5 : de la desserte des terrains, notamment pour les engins de lutte contre l'incendie,
- art. R 111.26 : de la protection de l'environnement,
- art. R 111.27 : du respect du caractère des lieux.

2- Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété, mentionnées en annexes du dossier de PLU.

### 3. Division du territoire en zone

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 dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Sur les plans figurent également :

- Les terrains classés « espaces boisés classés à conserver ou à créer » au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L 123-1-8, L 123-2 et R 123-11, R 123-12 du Code de l'Urbanisme.



Chaque zone (U, AU, A, N) comprend un corps de règles en 3 sections et 16 articles :

**SECTION 1 : Nature de l'occupation du sol.**

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises.

**SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol.**

Article 3 : Accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...).

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.

Article 9 : Emprise au sol.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux).

Article 12 : Stationnement.

Article 13 : Espaces libres et plantations.

**SECTION 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol.

Article 15 : Performance énergétique et environnementale

Article 16 : Infrastructures et Réseaux de télécommunication électroniques

**4. Les zones du PLU**

**Zone U :**

Il s'agit d'une zone urbanisée. Elle comprend :

- Un secteur Ua, secteur d'habitat ancien,
- Un secteur Ub, secteur d'habitat pavillonnaire.

**Zone AU :**

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elle comprend :

- Un secteur 1AU équipé et urbanisable, composé de deux sous-secteurs situés route de Marcq (lieu-dit des Francs Sablons) et route de Boissy-Sans-Avoir (lieu-dit de la Closente).
- Un secteur 2AU constituant une réserve foncière, composé du terrain naturel situé le long de la route de Villiers-le-Mahieu. Ce secteur 2AU ne peut devenir constructible qu'après modification du PLU.



Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

#### Zone A :

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique.

#### Zone N :

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et des risques naturels.

Elle comprend :

- Un **secteur Na** dans lequel la construction d'annexes, le changement de destination des bâtiments en habitation et l'extension mesurée des bâtiments sont autorisés.
- Un **secteur Ne** dans lequel les constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs, ainsi que les équipements publics, sont autorisés. Il se compose notamment du terrain de sport et du cimetière.
- Un **secteur Nh** dans lequel sont autorisées les mêmes dispositions que dans le secteur Na, mais également la construction de maisons individuelles.
- Un **secteur Nt** où seules ne sont autorisées que les nouvelles constructions liées aux activités touristiques sportives et de loisirs.
- Un **secteur Nz** partiellement boisé dans lequel sont autorisées les installations liées aux activités du parc zoologique de Thoiry.

### 5. Permis de démolir

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. (DCM n°18.09.05 du 11 septembre 2018).



## **6. Reconstructions après sinistre**

Sont autorisées les constructions reconstruites après sinistre dans un volume équivalent à celui des constructions détruites nonobstant les règles du PLU.

## **7. Lisière forestière**

Les constructions nouvelles ne pourront en aucun cas être implantées à moins de 50 mètres de la lisière d'un espace boisé d'une superficie supérieure ou égale à 100 hectares, tel que le Bois de la Croix sauf dans les sites urbains constitués où des extensions dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées à condition qu'elles ne se situent pas en direction du massif.

## **8. Instructions des autorisations pour les lotissements et les permis groupés**

Dans le cas d'une division en vue de construire – lotissement (DP ou permis d'aménager) - ou d'un permis de construire groupé valant division, le projet est apprécié lot par lot eu égard aux règles du P.L.U.



---

## I. ZONE URBAINE

---

### ***Vocation de la zone :***

La zone U est une zone urbanisée.

Elle comprend :

- Un secteur Ua, secteur d'habitat ancien,
- Un secteur Ub, secteur d'habitat pavillonnaire.

### **Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites.**

D'une manière générale, sont interdits tous les établissements qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitations. Et notamment :

1. Les constructions ou installations à usage industriel, d'entrepôts et agricole.
2. Les bâtiments à usage artisanal ou d'activités non compatibles avec la vocation d'habitat de ces secteurs.
3. Les installations classées pour la protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celle visées à l'article 2.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Le stationnement de caravanes.
6. Les habitations mobiles isolées.
7. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés.
9. Toute construction, entreposage de matériel, exhaussement et affouillement du sol dans une bande de 6m de part et d'autre des cours d'eau

### **Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

#### A. Rappels

1. Toute nouvelle construction est autorisée sous réserve de prise en compte du risque de remontée des eaux pluviales en surface des parcelles voisines de la route des Châteaux.
2. Les constructions nouvelles ne pourront en aucun cas être implantées à moins de 50 mètres de la lisière d'un espace boisé d'une superficie supérieure ou égale à 100 hectares sauf dans les Secteurs Urbains Constitués (SUC) définis au plan de zonage (*se reporter aux dispositions générales*).



**B. Sont autorisées, sous réserve de la prise en compte du risque d'aléa de retrait et de gonflement des sols argileux dans les secteurs concernés, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site et de leur compatibilité avec l'Environnement :**

1. L'extension -modérée des activités artisanales et commerciales existantes, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et bâti, et qu'elles n'engendrent pas de nuisances trop importante pour le voisinage.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation.
3. Les exhaussements et affouillements du sol, dans le cadre d'une opération déclarée d'utilité publique ou d'intérêt général ou sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages admis dans la zone.
4. Les constructions et installations nécessaires à la mise en place et au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure ou d'intérêt général, et d'équipements publics d'accompagnement aux habitations, sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

**Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

**A. Accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile. Tout accès doit présenter une largeur utile de circulation d'au moins 5 mètres
3. Les portails doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique, sauf impossibilité technique.

**B. Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, dans le respect de la sécurité publique.

Leur largeur minimale sera de 7 mètres composée d'une chaussée de 4 mètres, un trottoir unilatéral d'1.50 mètre et d'une haie arbustive d'1.50 mètres.

Dans le cas d'opération de plus de 5 logements, du stationnement visiteurs devra être aménagé à hauteur de 3 places de stationnement par tranche de 5 logements.

2. Les voies en impasse sont interdites à l'exception du secteur de l'OAP.
3. Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles, les chemins d'accès aux surfaces forestières, les voies express et les autoroutes.



4. L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Exceptions concernant l'OAP du secteur de la Mare Neuve : la largeur des voies et accès de l'OAP sont indiqués dans la pièce OAP.

## **Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.**

### A. Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être raccordés au réseau de distribution en eau potable.

### B. Assainissement / Eaux usées

1. Toute construction, quelle que soit sa nature, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement au réseau public d'assainissement sera à la charge du pétitionnaire ou du constructeur.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
3. Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.
4. En présence ou non de réseaux pluviaux ou unitaires et conformément au schéma directeur d'assainissement, le débit de ruissellement généré doit être limité à 1l/s/ha pour toute nouvelle opération d'aménagement ou toute construction, qu'elle concerne un terrain aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer une maîtrise des eaux usées quantitativement limitée à 1l/s/ha et qualitativement conforme à minima aux objectifs du SAGE de la Mauldre.

### C. Eaux Pluviales

1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.



3. L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer une maîtrise des eaux pluviales quantitativement limitée à 1l/s/ha, et qualitativement conforme à minima aux objectifs du SAGE de la Mauldre. La CLE affirme que l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales est à rechercher en priorité.
4. Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

#### D. Electricité -Téléphone

Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de communication en général doivent être enterrés, tout comme les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.

#### **Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles.**

Sans objet.

#### **Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Le terme «voie» désigne l'ensemble des voies publiques ou privées ouvertes au public.

#### **Pour tous les secteurs :**

La façade ou partie de façade sur voie des constructions principales nouvelles doit être implantée dans une bande comprise entre 5 à 20 mètres par rapport à l'emprise publique.

Marge de recul par rapport aux cours d'eau : Une marge de retrait d'un minimum de 6m de part et d'autre des cours d'eau. (Cf article 10 du règlement du SAGE).



Exceptions pour tous les secteurs :

Cette disposition ne s'applique pas au-delà de la bande de 20m dans le cas de la construction d'annexe (tel qu'un garage, une véranda, un abri de jardin) et de la construction d'une piscine.

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU (mars 2013) est autorisée en dehors de la bande de constructibilité définie ci-dessus.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent également déroger à cette règle.

**Article -7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

7-1 Zone Ua :

, les constructions doivent être implantées à une distance de 6 m minimum des limites séparatives, ou en limite séparatives pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture.

7-2 Zone Ub :

Les constructions doivent être implantées à une distance de 6m minimum des limites séparatives.

7-3 La construction d'annexes en rez-de-chaussée est autorisée en limite séparative ou respecteront un recul minimum d'1.50m par rapport à la limite séparative, à l'exception des piscines découvertes qui devront respecter un recul de 5m minimum.

7-4 Exceptions pour tous les secteurs :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées dans la bande de 4m.

**Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

**Pour toute la zone U :**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade élevée à la verticale du point considéré.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 7 mètres à l'exception des constructions annexes et des piscines pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.



## Article 9 : emprise au sol des constructions.

- **Secteurs Ua** : Sans objet.
- **Secteur Ub** : L'emprise au sol des habitations et de leurs annexes (garages, abris de jardin, etc.) et des piscines est limitée à 30%.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 10 : Hauteur des constructions.

### Rappel:

Les surélévations du sol sont interdites. Toutefois elles demeurent possibles pour adapter la construction au sol. Dans tous les cas d'**adaptation** au sol, la hauteur du RDC par rapport au terrain naturel avant travaux ne peut dépasser 20 cm sur un terrain plat (\*) et 40 cm sur un terrain en pente au point le plus défavorable (cf. schéma page suivante).

### **Secteur Ua :**

La hauteur des constructions à usage d'**habitation** ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en combles (\*\*) aménageables (R+1+C), sans dépasser 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel.

### **Secteur Ub :**

La hauteur des constructions à usage d'**habitation** ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un niveau en combles (\*\*) aménageables (R+C), sans dépasser 3 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faitage du toit par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur de la construction est limitée à 4m à l'acrotère.

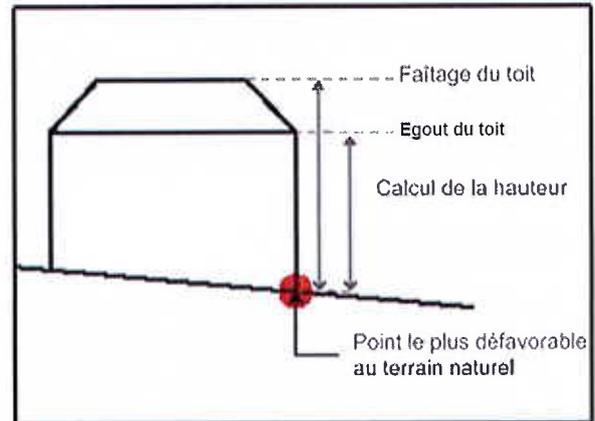
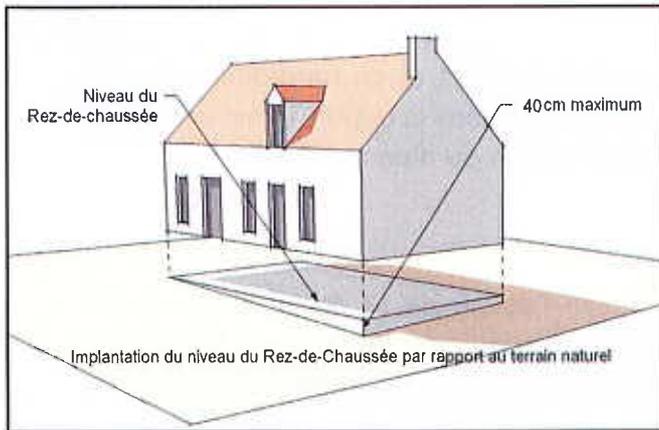
### Exceptions pour tous les secteurs :

Cette règle ne s'applique pas :

1. dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, sous réserve de ne pas dépasser la volumétrie existante.
2. dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

(\*) Terrain plat : 2,5% de pente maximum au niveau de l'implantation de la construction.

(\*\*) Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale de 1 mètre.



## Article 11 : aspect extérieur des constructions.

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

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

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

### 1. IMPLANTATION :

1. L'implantation des constructions sera étudiée par rapport au relief et à la typologie des implantations des constructions voisines lorsqu'elles existent. Celle-ci est caractérisée par le niveau du plancher du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel et par le sens du faîtage principal par rapport aux points cardinaux.
2. Dans les secteurs où l'aléa de retrait-gonflement des sols argileux est fort, les constructions doivent être implantées sur des fondations adaptées à ce risque naturel, et notamment :
  - en adoptant une profondeur d'ancrage suffisante,
  - en évitant toute dissymétrie dans la profondeur d'ancrage,
  - en bâtissant sur des fondations continues et armées.

Le recours à d'autres techniques permettant de faire face à l'aléa de retrait-gonflement des sols argileux est autorisé dès lors que ces techniques ne sont pas de nature à porter atteinte à l'aspect général du bâtiment, du site et des paysages naturels ou urbains dans lesquels se situe la construction.



## 2. VOLUMETRIE / MATERIAUX :

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays.

## 3. COULEUR :

1. La couleur des matériaux utilisés quel que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions de caractère traditionnel issues des matériaux traditionnels utilisés (pierre locale calcaire pour les murs, tuiles de terre cuite de ton brun, brunie dans la masse).
2. Les façades enduites seront de teinte claire à l'exception du blanc «cru». Les enduits en ciment gris sont interdits.
3. Le bois non-vernissé est autorisé à condition d'être traité dans une teinte naturelle, à l'exclusion des bois rouges.

## 4. TOITURES :

Les couvertures seront réalisées en tuiles au nombre minimum de 70/m<sup>2</sup>, ou aspect petites tuiles plates traditionnelles vieilles, ou en tuiles mécaniques vieilles petit moule au nombre minimum de 22/m<sup>2</sup>.

Les toitures des constructions sont à deux pans principaux de forme régulière et simple, sans débordement sur les pignons. Les pentes autorisées seront comprises entre 35° et 45°.

Le faîtage principal sera parallèle à la longueur du bâtiment. Les toitures à quatre pans égaux sont interdites. Les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes accolées aux habitations) sont interdites.

L'ardoise et l'aspect ardoise sont interdits.

A l'exception du secteur couvert par le rayon de protection des monuments historiques, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées si elles couvrent au plus 20% de l'emprise au sol du bâtiment.

Les couvertures en verre et/ou matériau translucides sont autorisées pour les vérandas. En cas d'extension des constructions existantes, la toiture devra être réalisée avec des matériaux similaires à la toiture existante. L'emploi des matériaux traditionnels suivants est vivement recommandé : tuiles ou aspect tuile plate en terre cuite.



L'encombrement des lucarnes et/ou des fenêtres de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du toit sur lequel ils s'inscrivent.

Sauf pour des raisons techniques en cas de réfection à l'identique, les matériaux suivants sont interdits :

- pour toutes les constructions, quel que soit leur nature, ainsi que leurs annexes :
  - La tôle ou le plastique ondulés ou nervurés,
  - Les couvertures en plaques de fibrociment ondulées,
  - Les bardeaux d'asphalte de type Shingle et les étanchéités auto-protégées,
  - La tuile mécanique grand moule,
  - Les matériaux à base de goudron
  - Tout type de bacs acier et de tôles métalliques.
  
  - L'ardoise pour les constructions neuves

Les ouvertures en toiture seront axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Leurs dimensions ne devront pas excéder 0,78 m par 1,18 m de haut, le plus grand côté dans le sens de la pente. Les châssis seront encastrés dans la couverture et non pas en saillie et dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.

La couverture des bâtiments devra respecter, du point de vue de la nature et de la couleur des matériaux, l'harmonie générale du site.

Les panneaux solaires seront de teinte noire et doivent être encastrés dans la couverture. . Ils seront non visibles depuis l'espace public.

La pose des antennes paraboliques en façade sera non visible depuis la voie publique et interdite en façade principale.

## **5. FACADES :**

### Pour toutes les constructions :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit de finition (notamment : briques creuses plâtrières, blocs de ciment agglomérés, carreaux de plâtre), le béton et les enduits ciment gris ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc. sont interdites. Les couleurs conseillées des menuiseries peuvent être choisies dans les gammes de gris, de verts, de bleus, de blancs et de type «lazure» couleur bois.



Sont interdits :

- L'emploi sans enduits de matériaux tels que les carreaux de plâtre, les agglomérés, les parpaings bruts, etc.
- L'emploi d'enduits «rustiques» à relief.
- Les imitations peintes de matériaux, fausse pierre, faux bois, etc.,
- Les incrustations de pierres et de briques apparentes dans les murs enduits.
- Les ravalements de couleurs «vives».

En règle générale, les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée d'usage public, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Dans le cas de réhabilitation d'une construction existante, les éléments d'ornement existants des façades devront être conservés.

#### **6. ACCESSOIRES DE FAÇADES :**

Les antennes de TV et paraboles sont proscrites en façade. Elles doivent être fixées sur les souches de cheminée, sauf impossibilité technique.

Toutefois ces dispositifs seront possibles s'ils ne sont pas visibles de la rue.

#### **7. ANNEXES :**

1. Les annexes jouxtant l'habitation et/ou ayant une ou des façades visibles de l'espace public seront traitées, quelles que soit leur nature et leurs dimensions, avec le même soin que le bâtiment principal en respectant l'ensemble des règles édictées ci-dessus, et notamment celles du paragraphe 5).
2. Dans le cas d'une véranda, les règles applicables sont celles des annexes, à l'exception des matériaux de couverture et de façade qui peuvent être vitrés en totalité ou partiellement.

#### **8. CLOTURES :**

Les clôtures- existantes, quelle que soit leur composition, seront conservées ou restaurées. Les murs pleins doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement et répondre à une nécessité technique, ou à un besoin de fonctionnement et de sécurité.

Lorsqu'un mur aveugle dit «mur pignon» est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition ou de construction, les parties de ce mur visibles depuis les voies doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.



Les clôtures à l'alignement devront être constituées soit :

- de murs pleins enduits ou en pierre apparente,
- de murets en pierre apparente surmontés d'une grille,
- d'une haie vive d'essence locale doublée d'un grillage.

Les clôtures situées sur les limites séparatives devront être constituées soit :

- d'une haie vive d'essence locale doublée d'un grillage,
- de murs pleins autorisés exceptionnellement lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée (ex : en limite de terrasse).

Sont interdites :

- les clôtures à poteaux et plaques béton,
- les clôtures à base de panneaux pleins métalliques,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,
- les clôtures en bambous, canisses, lattes, etc.
- les clôtures avec poteaux et/ou panneaux en béton pleins ou ajourés.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur des limites séparatives, ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de -1.80m de hauteur.

## 9. EXCEPTION :

Des règles différentes peuvent s'appliquer dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 12 : stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Constructions nouvelles : deux places extérieures et une place couverte par logement,
  - Constructions existantes : 2 places de stationnement par logement sauf impossibilité technique.
  - Parking visiteurs : 3 places de stationnement par tranche de 5 logements. Les places de stationnement sont dues pour toute tranche entamée.
2. Compte tenu de la nature des sols, les stationnements en sous-sol sont déconseillés.



3. Pour les établissements artisanaux ou d'activités: 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement (ou une place de stationnement) par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : selon les besoins

### **Article 13 : espaces libres et plantations**

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations publiques ou privées seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence autochtone, telles que le pommier commun, le noyer commun, le poirier commun, le chêne, le hêtre, le châtaignier, le bouleau, le charme, le merisier.
3. Pour des raisons phytosanitaires et de cohérence paysagère, les haies monospécifiques de Thuya, ChamaceyParis, Cupressocyperis leylandi, Cupressus ou Prunus laurocerasus sont interdites.
4. L'arrachage des haies le long des voies de circulation de tout type est interdit. Toutefois, en cas d'aménagement d'un accès, l'arrachage est autorisé en dehors de l'arrachage des arbres de haute tige.
5. A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles, au moins 40 % de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

Les espaces verts seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup> de surface de terrain végétalisé.

### **Article 14 : coefficient d'occupation des sols.**

Sans objet.

### **Article 15 – Performances énergétiques et environnementales**

Des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.



## **Article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsque cela est possible.



---

## II. ZONE A URBANISER

---

### **Vocation de la zone :**

La zone AU est une zone naturelle à urbaniser.

Elle comprend :

- Un **secteur 1AU** équipé et urbanisable qui se compose de deux sous-secteurs, l'un situé le long de la route de Boissy, l'autre au lieu-dit des Francs-Sablons.
- Un **secteur 2AU** constituant une réserve foncière, composé du terrain naturel situé le long de la route de Villiers-le-Mahieu.

### **Le secteur 2AU ne peut devenir constructible qu'après modification du PLU.**

Deux orientations d'aménagement ont été élaborées pour la zone 1AU. Ces orientations d'aménagement ainsi que le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

### **Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites.**

#### **Secteur 1AU :**

D'une manière générale, sont interdits tous les établissements qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitations. Et notamment :

1. Les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôts.
2. Les installations classées pour la protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration.
3. Les bâtiments agricoles.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Le stationnement de caravanes.
6. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
7. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés.
8. Toute construction, entreposage de matériel, exhaussement et affouillement du sol dans une bande de 6m de part et d'autre des cours d'eau

#### **Secteur 2AU:**

Toute construction, de quelque nature qu'elle soit, et toute utilisation du sol, est interdite.



## **Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

### **Secteur 1AU :**

B. Sont autorisées, sous réserve de la prise en compte du risque d'aléa de retrait et de gonflement des sols argileux dans les secteurs concernés, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site et de leur compatibilité avec l'Environnement :

1. Toutes les constructions non interdites à l'article 1, sous réserve de respecter les principes d'aménagement définis dans le document «Orientations d'aménagement» du PLU.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre.
3. Les exhaussements et affouillements du sol, dans le cadre d'une opération déclarée d'utilité publique ou d'intérêt général, ou sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages admis dans la zone.
4. Les constructions et installations nécessaires à la mise en place et au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure ou d'intérêt général, et d'équipements publics d'accompagnement aux habitations, sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
5. Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne pour le voisinage et ne portent atteinte au caractère général de la zone.

### **Secteur 2AU :**

Sans objet.

## **Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

### **Secteur 1AU :**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.
3. Tout accès doit présenter une largeur utile de circulation d'au moins 5 mètres Les portails doivent respecter un retrait minimum 5 mètres par rapport à l'emprise publique sauf impossibilité technique.



4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, dans le respect de la sécurité publique.
5. Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles, les chemins d'accès aux surfaces forestières, les voies express et les autoroutes.
6. L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

#### **Secteur 2AU :**

Sans objet.

### **Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.**

#### **Secteur 1AU:**

##### A. Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être raccordés au réseau de distribution en eau potable.

##### B. Assainissement / Eaux usées

1. A défaut de réseau public, un assainissement non collectif pourra être autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
3. Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.
4. En présence ou non de réseaux pluviaux ou unitaires et conformément au schéma directeur d'assainissement, le débit de ruissellement généré doit être limité à 1l/s/ha pour toute nouvelle opération d'aménagement ou toute construction, qu'elle concerne un terrain aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer une maîtrise des eaux usées quantitativement limitée à 1l/s/ha et qualitativement conforme à minima aux objectifs du SAGE de la Mauldre.



### C. Eaux Pluviales

1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
2. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
3. L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer une maîtrise des eaux pluviales quantitativement limitée à 1l/s/ha, et qualitativement conforme à minima aux objectifs du SAGE de la Mauldre. La CLE affirme que l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales est à rechercher en priorité.
4. Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.
5. Les bassins de rétention extérieurs et à ciel ouvert non infiltrants sont interdits.

### D. Electricité-Téléphone

Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de communication en général doivent être enterrés, tout comme les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.

#### **Secteur 2AU :**

Sans objet.

#### **Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles.**

Sans objet.

#### **Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Le terme « voie » désigne l'ensemble des voies publiques ou privées ouvertes au public.



### **Secteur 1AU:**

Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 20 mètres par rapport à l'emprise publique.

Exception :

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de construction d'annexes et de la construction de piscine au-delà de la bande de 20m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent également déroger à cette règle.

Un retrait supérieur peut être autorisé sur des terrains qui ont une façade sur rue inférieure à 10m.

### **Secteur 2AU**

Sans objet.

**Marge de recul par rapport aux cours d'eau :** Une marge de retrait de 6m minimum est imposée de part et d'autre des cours d'eau. (Cf article 10 du règlement du SAGE).

## **Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

### **Secteur 1AU :**

Les constructions doivent être implantées à une distance de 4m minimum des limites séparatives, ou en limite séparatives pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture

La construction d'annexes en rez-de-chaussée est autorisée en limite séparative ou respecteront un recul minimum d'1.50m par rapport à la limite séparative, à l'exception des piscines découvertes qui devront respecter un recul de 5m minimum.

### **Secteur 2AU :**

Sans objet.

#### Exceptions pour tous les secteurs :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative.



## **Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

### **Secteur 1AU :**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade élevée à la verticale du point considéré.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 7m.

### **Secteur 2AU**

Sans objet.

## **Article 9 : emprise au sol des constructions.**

### **Secteur 1AU :**

L'emprise au sol des habitations et de leurs annexes (garages, abris de jardin, etc.) et des piscines est limitée à 30%.

### **Secteur 2AU :**

Sans objet.

## **Article 10 : hauteur maximale des constructions.**

### Rappel :

Les surélévations du sol sont interdites. Toutefois elles demeurent possibles pour adapter la construction au sol. Dans tous les cas d'adaptation au sol, la hauteur du RDC par rapport au terrain naturel avant travaux ne peut dépasser 20 cm sur un terrain plat (\*) et 40 cm sur un terrain en pente au point le plus défavorable (cf. schémas page suivante).

### **Secteur 1AU :**

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 1 étage + un niveau en combles (\*\*) aménageables, sans dépasser 10 mètres au faîtage du toit par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel.
2. Pour les autres constructions ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur ne peut excéder 9 mètres au faîtage par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel.

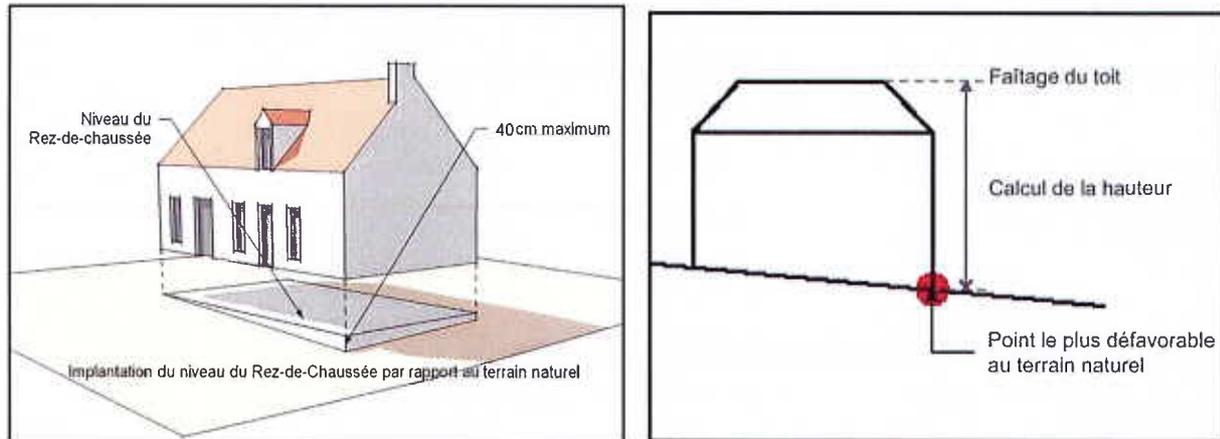


(\*) Terrain plat : 2,5% de pente maximum au niveau de l'implantation de la construction.

(\*\*) Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale de 1 mètre.

## Secteur 2AU

Sans objet.



### Exception :

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 11 : aspect extérieur des constructions.

### Secteur 1AU :

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

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

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



### 1. IMPLANTATION :

Dans les secteurs où l'aléa de retrait-gonflement des sols argileux est fort, les constructions doivent être implantées sur des fondations adaptées à ce risque naturel, et notamment :

- en adoptant une profondeur d'ancrage suffisante,
- en évitant toute dissymétrie dans la profondeur d'ancrage,
- en bâtissant sur des fondations continues et armées.

Le recours à d'autres techniques permettant de faire face à l'aléa de retrait-gonflement des sols argileux est autorisé dès lors que ces techniques ne sont pas de nature à porter atteinte à l'aspect général du bâtiment, du site et des paysages naturels ou urbains dans lesquels se situe la construction.

Dans tous les cas l'implantation devra respecter les orientations d'aménagement.

### 2. VOLUMETRIE / MATERIAUX :

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays.

### 3. COULEUR :

1. La couleur des matériaux utilisés, quel que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions de caractère traditionnel issues des matériaux traditionnels utilisés (pierre locale calcaire pour les murs, tuiles de terre cuite de ton brun, brunie dans la masse pour les couvertures).
2. Les façades enduites seront de teinte claire à l'exception du blanc. Les enduits en ciment gris sont interdits.
3. Le bois non-vernis est autorisé à condition d'être traité dans une teinte naturelle, à l'exclusion des bois rouges.

### 4. TOITURES :

Les toitures des constructions sont à deux pans principaux de forme régulière et simple, sans débordement sur les pignons. Les pentes autorisées seront comprises entre 35° et 45°.

Le faitage principal sera parallèle à la longueur du bâtiment. Les toitures à quatre pans égaux sont interdites.

Les couvertures seront réalisées en tuiles au nombre minimum de 70/m<sup>2</sup> ou d'aspect petites tuiles plates traditionnelles vieilles, , ou en tuiles mécaniques vieilles petit moule au nombre minimum de 22/m<sup>2</sup>.

L'ardoise et l'aspect ardoise sont interdits.



A l'exception du secteur couvert par le rayon de protection des monuments historiques, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées pour les annexes accolées aux habitations ou si elles couvrent au plus 20% de l'emprise au sol du bâtiment.

Les couvertures en verre et/ou les matériaux similaires sont autorisées pour les vérandas.

En cas d'extension des constructions existantes, la toiture sera identique à l'existant.

L'emploi des matériaux traditionnels suivants est vivement recommandé : tuiles ou aspect tuile plate en terre cuite.

En dehors de ces matériaux traditionnels, les matériaux suivants sont interdits :

- la tôle ou le plastique ondulés ou nervurés,
- le fibrociment ondulé ou non,
- les bardeaux d'asphalte de type Shingle et les étanchéités auto-protégées,
- la tuile mécanique grand moule,
- le bac acier.

L'encombrement des lucarnes et/ou des fenêtres de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du toit sur lequel ils s'inscrivent.

Sauf pour des raisons techniques en cas de réfection à l'identique, les matériaux suivants sont interdits :

- pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les ouvertures en toiture seront axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Leurs dimensions ne devront pas excéder 0,78 m par 1,18 m de haut, le plus grand côté dans le sens de la pente. Les châssis seront encastrés dans la couverture et non pas en saillie et dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.

La couverture des bâtiments devra respecter, du point de vue de la nature et de la couleur des matériaux, l'harmonie générale du site.

Les panneaux solaires doivent être encastrés dans la couverture, de teinte noire et non visibles depuis l'espace public.

## **5. FACADES :**

Pour toutes les constructions :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit de finition (notamment : briques creuses plâtrières, blocs de ciment agglomérés, carreaux de plâtre), le béton et les enduits ciment gris ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc. sont interdites. Les couleurs conseillées des menuiseries peuvent être choisies dans les gammes de gris, de verts, de bleus, de blancs et de type «Lazure» couleur bois.



Sont interdits :

- L'emploi sans enduits de matériaux tels que les carreaux de plâtre, les agglomérés, les parpaings bruts, etc.
- L'emploi d'enduits «rustiques» à relief.
- Les imitations peintes de matériaux, fausse pierre, faux bois, etc.,
- Les incrustations de pierres et de briques apparentes dans les murs enduits.
- Les ravalements de couleurs vives.

En règle générale, les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée d'usage public, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

#### **6. ACCESSOIRES DE FAÇADES :**

Les antennes de TV et paraboles sont proscrites en façade. Elles doivent être fixées sur les souches de cheminée, sauf impossibilité technique.

Toutefois ces dispositifs seront possibles s'ils ne sont pas visibles de la rue.

#### **7. ANNEXES :**

1. Les annexes supérieures à 20m<sup>2</sup> jouxtant l'habitation et/ou ayant une ou des façades visibles de l'espace public seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal en respectant les règles ci-dessus.
2. Les autres annexes pourront être traitées avec des matériaux et des pentes de toiture différentes sous réserve de respecter les couleurs et tonalités des matériaux imposés.

#### **8. VERANDAS :**

1. Les vérandas d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> sont autorisées, sans autres contraintes.
2. Dans le cas d'une véranda supérieure à 20 m<sup>2</sup>, les règles applicables sont celles des annexes, à l'exception des matériaux de couverture et de façade qui peuvent être vitrés en totalité ou partiellement.

#### **9. CLOTURES :**

Les murs pleins doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement et répondre à une nécessité technique, ou à un besoin de fonctionnement et de sécurité.

Les clôtures à l'alignement devront être constituées soit :

- de murs pleins enduits ou en pierre apparente,
- de murets en pierre apparente surmontés d'une grille,
- d'une haie vive d'essence locale doublée d'un grillage.



Les clôtures situées sur les limites séparatives devront être constituées soit :

- d'une haie vive d'essence locale doublée d'un grillage,
- de murs pleins autorisés exceptionnellement lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée (ex : en limite de terrasse).

Sont interdits :

- les clôtures à poteaux et plaques béton,
- les clôtures à base de panneaux pleins métalliques,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,
- les clôtures en bambous, canisses, lattes, etc.
- les clôtures avec poteaux et/ou panneaux béton pleins ou ajourés.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur des limites séparatives, ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de 1.80 m de hauteur.

Exception :

Des règles différentes peuvent s'appliquer dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Secteur 2AU :**

Sans objet.

**Article 12 : stationnement.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements publics.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation :

- Constructions nouvelles : deux places extérieures et une place couverte par logement,
- Constructions existantes : 2 places de stationnement par logement sauf impossibilité technique.
- Parking visiteurs : 3 places de stationnement par tranche de 5 logements. Les places de stationnement sont dues pour toute tranche entamée.

Compte tenu de la nature des sols, les stationnements en sous-sol sont déconseillés.

**Secteur 2AU :**

Sans objet.



### **Article 13 : espaces libres et plantations.**

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les plantations publiques ou privées seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence autochtone, telles que le pommier commun, le noyer commun, le poirier commun, le chêne, le hêtre, le châtaignier, le bouleau, le charme, le merisier.
3. Pour des raisons phytosanitaires et de cohérence paysagère, les haies monospécifiques, comme par exemple, de Thuya, Chamaceyparis, Cupressocyparis leylandi, Cupressus ou Prunus laurocerasus sont interdites.
4. L'arrachage des haies le long des voies de circulation de tout type est interdit. Toutefois, en cas d'aménagement d'un accès, l'arrachage est autorisé en dehors de l'arrachage des arbres de haute tige.

Au moins 40% de la superficie totale du terrain doit être traité en espace vert de pleine terre.

Toute construction devra être accompagnée de plantations à raison d'un arbre à haute tige par 200 m<sup>2</sup>.

#### **Secteur 2AU :**

Sans objet.

### **Article 14 : coefficient d'occupation des sols.**

Sans objet.

### **Article 15 – Performances énergétiques et environnementales**

Des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

### **Article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsque cela est possible.



---

### III. ZONE AGRICOLE

---

#### **Vocation de la zone :**

La **zone A** est une zone agricole, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

#### **Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

1. Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non autorisées à l'article 2.
2. Toute construction, entreposage de matériel, exhaussement et affouillement du sol dans une bande de 6m de part et d'autre des cours d'eau

#### **Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### A. Sont autorisées :

Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités agricoles et sous réserve de répondre à la définition suivante :

*« une exploitation agricole est définie comme une unité fonctionnelle (terre, bâtiments, matériel et mains d'œuvre) dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalant à au moins la moitié de la surface minimale d'installation (SMI) définie par le schéma directeur des structures agricoles (ou par l'arrêté ministériel du 18/09/1985) fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol »*

##### B. Sont autorisées sous conditions :

1. Les logements nécessaires et directement liés aux activités des exploitations agricoles, sous réserve de former un ensemble compact et cohérent avec les autres bâtiments d'exploitation.
2. Dans les zones concernées par les phénomènes de mouvements ou d'érosion des sols (se reporter au plan et document « Obligations et Informations Diverses » Du PLU), l'extension mesurée des bâtiments existants et le changement de destination sont seuls autorisés, à condition que ceux-ci n'aggravent pas le risque et n'exposent pas davantage de personnes.
3. Les nouvelles installations classées nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les extensions des installations existantes, dans le respect des règles relevant de la législation concernée, et à condition qu'elles n'entraînent aucune gêne pour le voisinage, ni incommodité, ni pollution des nappes d'eau souterraine et des captages d'eau potable.



4. Les constructions et installations nécessaires à la mise en place et au fonctionnement d'équipements publics, d'infrastructures ou d'autres bâtiments d'intérêt général, sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
5. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et utilisations du sol autorisées.

### **Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile<sup>3</sup>. L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

### **Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### A. Eau Potable :

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable.
2. Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit potable et que la protection contre tout risque de pollution soit assurée.
3. Tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau, en disposant des disconnecteurs pour palier à d'éventuels retours vers celui-ci.
4. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.
5. Tout risque de pollution provoquée par des activités agricoles doit s'accorder avec le Règlement Sanitaire Départemental, ou suivant s'y substituant.



### B. Assainissement / Eaux usées

1. Conformément au schéma directeur d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, et en respectant ses caractéristiques.
2. A défaut de réseau public, un assainissement non collectif pourra être autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
3. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
4. L'évacuation des eaux usées agricoles et/ou industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement garantissant à minima le respect des objectifs du SAGE de la Mauldre.

### C. Eaux Pluviales

1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
2. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
3. L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer une maîtrise des eaux pluviales quantitativement limitée à 1l/s/ha, et qualitativement conforme à minima aux objectifs du SAGE de la Mauldre.
4. Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

### D. Electricité-Téléphone

Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de communication en général doivent être enterrés, tout comme les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.



### Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain, de propriétés bâties ou de changement de destination d'un bâtiment.

#### Exception :

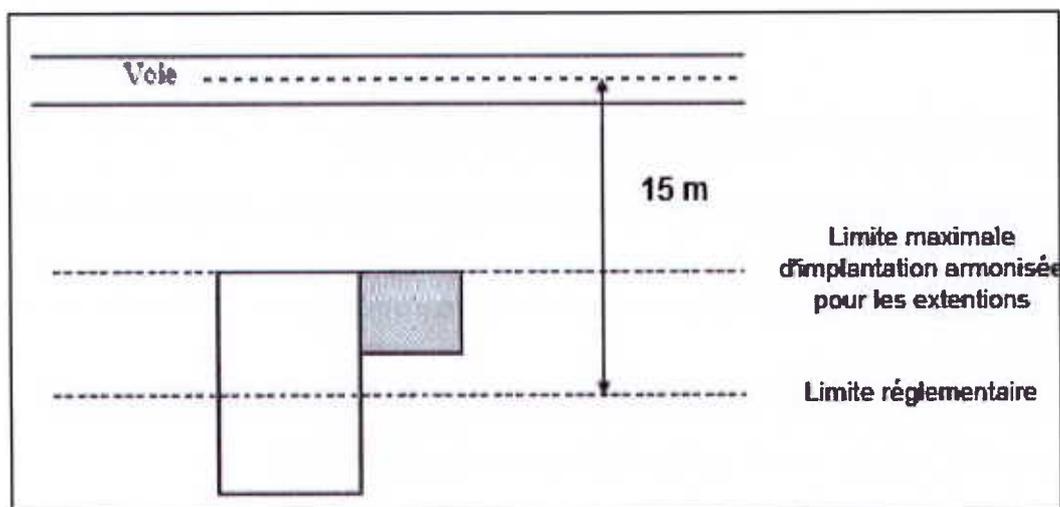
Cette règle ne s'applique pas dans le cas de construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, toute construction nouvelle doit être implantée, comme l'indique le schéma ci-dessous, en retrait du bord de la chaussée la plus proche d'au moins 15 m de l'axe des voies.

#### Exceptions :

- Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci. Dans ces cas l'implantation de l'extension ne pourra pas aggraver une situation non conforme à la règle générale. (cf. schéma ci-dessous).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement de la voie.



Marge de recul par rapport aux cours d'eau : Une marge de retrait de 6m minimum est imposée de part et d'autre des cours d'eau. (Cf article 10 du règlement du SAGE).



## **Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum des limites séparatives.

En bordure de zone U et AU, les constructions devront être implantées à 50m des limites séparatives des secteurs urbanisés.

### Exceptions :

- Le recul de 6m ne s'impose pas pour l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants, ou de l'extension des bâtiments existants en vue de former un ensemble homogène, ni en cas d'impossibilités techniques.
- Le recul de 50m des bâtiments ne s'impose pas en cas d'impossibilité technique.

## **Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade élevée à la verticale du point considéré.

Quelle que soit la construction, cette distance doit être d'au moins 6 mètres en tout point des bâtiments.

## **Article 9 : emprise au sol des constructions**

Sans objet.

## **Article 10 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas excéder RDC + combles (\*).

La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas être supérieure à 12 mètres au faîtage.

Exceptions :

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé exceptionnellement :

- en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale,
- pour des constructions spécifiques de stockage (silos, etc.).

*(\*) Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale de 1 mètre.*



## Article 11 : aspect extérieur des constructions

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

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

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

### 1. IMPLANTATION :

Tous les bâtiments, de quelque nature qu'ils soient, ne devront pas être distants de plus de 50m les uns des autres, sauf dans le cas où des règles de distances supérieures seraient imposées par d'autres réglementations.

### 2. VOLUMETRIE / MATERIAUX :

1. La volumétrie devra respecter les proportions des bâtiments voisins de même usage. Dans le cas de construction à usage autre que l'habitation, la volumétrie devra s'adapter à l'usage et aux conditions d'exploitation, dans le respect de l'insertion dans le site.
2. Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays.

### 3. TOITURES :

#### 1) Pour les constructions d'habitation individuelles et leurs annexes :

Les toitures locales sont à deux pans principaux de forme régulière et simple, sans débordement sur les pignons. Les pentes autorisées seront comprises entre 35° et 45°. Le faîtage principal sera parallèle à la longueur du bâtiment.

Les couvertures seront réalisées en tuiles ou aspect petites tuiles plates traditionnelles vieilles au nombre minimum de 70/m<sup>2</sup>, ou en tuiles mécaniques vieilles petit moule au nombre minimum de 22/m<sup>2</sup>. Les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes accolées aux habitations) et les toitures terrasses sont interdites.

L'ardoise et l'aspect ardoise sont interdits.

Les couvertures en verre et/ou matériaux translucides sont autorisées pour les vérandas.

En cas d'extension des constructions existantes, la toiture sera identique à l'existant.



Sauf pour des raisons techniques en cas de réfection à l'identique du bâtiment, les matériaux suivants sont interdits :

- La tôle ou le plastique ondulés ou nervurés,
- Le fibrociment ondulé ou non,
- Les bardeaux d'asphalte de type Shingle et les étanchéités auto-protégées,
- La tuile mécanique grand moule,
- Le bac acier.

Les ouvertures en toiture seront axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Leurs dimensions ne devront pas excéder 0,78 m par 1,18 m de haut, le plus grand côté dans le sens de la pente. Les châssis seront encastrés dans la couverture et non pas en saillie et dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.

Les panneaux solaires doivent être encastrés dans la couverture, de teinte noire et non visibles depuis l'espace public.

#### 2) Pour les autres constructions :

La couverture des bâtiments devra respecter, du point de vue de la nature et de la couleur des matériaux, l'harmonie générale du site.

Les toitures terrasses et les toitures à un seul versant (sauf pour les annexes de faible importance) sont proscrites.

#### Exception :

Pour les extensions ou la réfection de constructions existantes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre de la prise en compte du bâti existant sans toutefois aggraver une situation non conforme à la règle générale.

### **4. FAÇADES :**

#### 1) Pour les constructions d'habitation individuelle :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit de finition (notamment les briques creuses plâtrières, blocs de ciment agglomérés, carreaux de plâtre, etc.), le béton et les enduits ciment gris ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc. sont interdites. Les couleurs conseillées des menuiseries peuvent être choisies dans les gammes de gris, de verts, de bleus et de blancs de type «lazure» couleur bois.

Sont interdits :

- L'emploi sans enduits de matériaux tels que les carreaux de plâtre, les agglomérés, etc.
- L'emploi d'enduits «rustiques» à relief.



- les imitations peintes de matériaux, fausse pierre, faux bois, etc.,
- les incrustations de pierres et de briques apparentes dans les murs enduits,
- les ravalements de couleur «cru».

En règle générale, les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée d'usage public, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Dans le cas de réhabilitation d'une construction existante, les éléments d'ornement existants des façades devront être conservés.

## 2) Pour les autres constructions :

Les parpaings bruts apparents sont interdits. Les bardages bois sont imposés.

## **5. ANNEXES :**

Les annexes seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal en respectant les règles ci-dessus.

## **6. CLÔTURES :**

Les clôtures seront constituées :

- d'une haie vive d'essence autochtone (cornouiller, noisetier, charmille, prunellier, etc.) doublée ou non d'une grille ou d'un grillage de couleur foncée, sur poteau bois ou métallique,
- de préférence d'arbustes et de plantes grimpantes,

Sont interdits :

- les clôtures à poteaux et plaques béton,
- les clôtures à base de panneaux pleins métalliques,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,
- les clôtures en bambous, canisses, lattes, etc.

## **7. ACCESSOIRES DE FAÇADES :**

Les antennes de TV et paraboles sont proscrites en façade. Elles doivent être fixées sur les souches de cheminée, sauf impossibilité technique.

Toutefois ces dispositifs seront possibles s'ils ne sont pas visibles de la rue.

Les panneaux publicitaires sont interdits.



## Article 12 : stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

## Article 13 : espaces libres et plantations.

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Sont soumis à déclaration préalable les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.
3. Les plantations existantes (publiques ou privées) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence autochtone, telles que le pommier commun, le noyer commun, le poirier commun, le chêne, le hêtre, le châtaignier, le bouleau, le charme, le merisier. Pour des raisons phytosanitaires et de cohérence paysagère, les haies monospécifique de Thuya, Chamacey Paris, Cupressocyparis, leylandi, Cupressu ou Prunus laurocerasus sont interdites.
4. L'arrachage des haies le long des voies de circulation de tout type est interdit.

Toutefois :

- En cas de besoin d'élargissement de la voie, l'arrachage est autorisé sous réserve qu'une haie de type bocagère soit reconstituée de façon systématique après la réfection de l'ouvrage.
- En cas de problème de mise en sécurité d'un carrefour ou d'une portion de voie par exemple, cet article ne s'applique pas, mais la mise en œuvre d'autre type de plantation est recommandée.
- En cas d'aménagement d'un accès, l'arrachage est autorisé en dehors de l'arrachage des arbres de haute tige.

Toute construction devra être accompagnée de plantations à raison d'un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

## Article 14 : coefficient d'occupation des sols.

Sans objet.



### **Article 15 – Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

### **Article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet



---

## IV. ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

---

### **Vocation de la zone :**

La **zone N** est une zone de protection des espaces naturels et forestiers en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique, historique ou écologique. Elle regroupe également les zones à risques identifiés, où il convient d'interdire les constructions à usage d'habitation, en dehors des secteurs définis ci-dessous.

Elle comprend :

- La **zone N** qui regroupe l'ensemble des surfaces boisées de la commune, qu'elles soient classées en Espaces Boisés Classés ou non, ainsi que des prairies présentant un intérêt écologique ou paysager, et qu'il convient de préserver de toute urbanisation.
- Un **secteur Na** dans lequel la construction d'annexes, le changement de destination des bâtiments en habitation et l'extension mesurée des bâtiments sont autorisés.
- Un **secteur Ne** dans lequel les constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs, ainsi que les équipements publics, sont autorisés. Il se compose notamment du terrain de sport et du cimetière.
- Un **secteur Nh** dans lequel sont autorisées les mêmes dispositions que dans le secteur Na, mais également la construction de maisons individuelles.
- Un **secteur Nt** où seules ne sont autorisées que les nouvelles constructions liées aux activités touristiques sportives et de loisirs.
- Un **secteur Nz**, partiellement boisé, dans lequel sont autorisées les installations liées aux activités du parc zoologique de Thoiry

### **Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

1. Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non autorisées à l'article 2.
2. Toute construction, entreposage de matériel, exhaussement et affouillement du sol dans une bande de 6m de part et d'autre des cours d'eau



## **Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées, sous réserve de la prise en compte du risque d'aléa de retrait et de gonflement des sols argileux dans les secteurs concernés, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site et de leur compatibilité avec l'Environnement :

1. Les constructions et installations directement liées à la mise en valeur et à la gestion des espaces naturels et forestiers.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre.
3. Les constructions et installations nécessaires à la mise en place et au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure ou d'intérêt général, sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
4. Les exhaussements et affouillements du sol, dans le cadre d'une opération déclarée d'utilité publique ou d'intérêt général, ou sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages admis dans la zone.
5. **En dehors des secteurs Na, Ne et Nh**, la construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception des maisons d'habitation, sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage.
6. **En Secteur Na :**
  - a. L'extension mesurée des bâtiments et habitations existants dans la limite de 60m<sup>2</sup> SDP (date de référence : Approbation du PLU de 2013),
  - b. La construction d'annexes,
  - c. La rénovation et le changement de destination des bâtiments.
7. **En Secteur Ne :**

Les constructions et installations directement liées aux activités sportives et de loisirs, ainsi que les équipements publics d'infrastructure ou d'intérêt général.
8. **En Secteur Nh :**
  - a. Les constructions à usage d'habitation individuelles ainsi que leurs annexes,
  - b. Les équipements collectifs d'accompagnement.
9. **En Secteur Nt :**
  - a. Sont autorisées les nouvelles constructions liées aux activités touristiques sportives et de loisirs et le changement de destination à vocation sportive et touristique uniquement dans la limite de 30% de la SDP existante.
10. **En secteur Nz**
  - a. Les terrassements et affouillements sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du parc zoologique
  - b. Les constructions nécessaires à toutes les activités liées à un parc zoologique



permettant notamment l'accueil des animaux, leurs soins et leur élevage, l'accueil et le distraction du public, l'exploitation technique et la promotion de l'éducation du public demandée par l'arrêté du 25 mars 2004 du Ministère de l'écologie et du Développement Durable.

### **Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

#### **Secteurs Ne et Nh :**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.
3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, dans le respect de la sécurité publique.
4. Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles ou ruraux, les chemins d'accès aux surfaces forestières, les voies express et les autoroutes.
5. L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

### **Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.**

#### A. Eau Potable

1. Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable.
2. Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit potable et que la protection contre tout risque de pollution soit assurée.
3. Tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs pour palier à d'éventuels retours vers celui-ci.
4. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.



### B. Assainissement / Eaux usées

1. Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
2. A défaut de réseau public, un assainissement non collectif pourra être autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.
3. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
4. L'évacuation des eaux usées agricoles et/ou industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement garantissant à minima le respect des objectifs du SAGE de la Mauldre.

### C. Eaux Pluviales

1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
2. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
3. L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer une maîtrise des eaux pluviales quantitativement limitée à 1l/s/ha, et qualitativement conforme à minima aux objectifs du SAGE de la Mauldre.
4. Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

### D. Electricité-Téléphone

Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de communication en général doivent être enterrés, tout comme les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.



### **Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles.**

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain, de propriétés bâties ou de changement de destination d'un bâtiment.

### **Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, toute construction nouvelle doit être implantée, en retrait du bord de la chaussée la plus proche d'au moins 15 m de l'axe des voies.

Marge de recul par rapport aux cours d'eau : Une marge de retrait de 6m minimum est imposée de part et d'autre des cours d'eau. (Cf article 10 du règlement du SAGE).

#### Exceptions :

Ce retrait ne s'applique pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci.

### **Article -7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

#### **Zone N :**

Les constructions doivent être implantées à 6m des limites séparatives.

#### **Secteur Na, Ne et Nh :**

Les constructions doivent être implantées à 5m des limites séparatives.

#### **Secteur Nt :**

Les constructions seront implantées en limite séparative ou avec un recul de 5m.

#### Exceptions :

1. Lorsqu'il existe en limite séparative une construction ou un mur en bon état, la construction nouvelle pourra s'y adosser, sans toutefois dépasser l'héberge existante,
2. Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, cette règle peut être adaptée pour permettre la réalisation du projet, sous réserve de ne pas générer de nuisance d'aucune sorte pour le voisinage.



3. En cas d'impossibilité technique cette distance de 6m ne s'impose pas. Le bâtiment peut être implanté dans la bande de 0 à 6m dans le respect du code civil.

### **Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade élevée à la verticale du point considéré.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres.

### **Article 9 : emprise au sol des constructions.**

#### **Zone N :**

Pour les constructions liées à la mise en valeur et à la gestion des espaces naturels, ou à vocation agricole, l'emprise au sol des constructions doit être limitée au strict besoin de l'activité.

#### **Secteur Na :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie du terrain.

#### **Secteurs Nh :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.

### **Article 10 : hauteur maximale des constructions.**

#### Rappels:

1. La hauteur des annexes est fixée à RDC + combles (\*).
2. Les surélévations du sol sont interdites. Toutefois elles demeurent possibles pour adapter la construction au sol. Dans tous les cas, la hauteur du RDC par rapport au terrain naturel avant travaux ne peut dépasser 20 cm sur un terrain plat (\*\*), et 40 cm sur un terrain en pente.

(\*) Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale de 1 mètre.

(\*\*) Terrain plat : 2,5% de pente maximum au niveau de l'implantation de la construction.

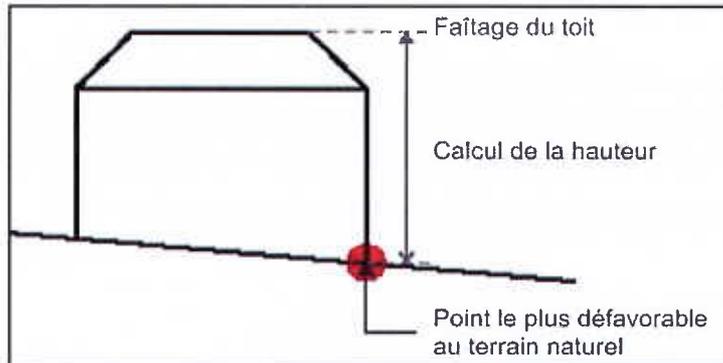


**Secteur Na :**

Les aménagements ou extension d'un bâtiment existant ne devront pas dépasser la volumétrie existante.

**Secteur Ne :**

Sans objet.



**Article 11 : aspect extérieur des constructions.**

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

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

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

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Dans le secteur Nz, les constructions devront s'intégrer au milieu qu'elles valoriseront et seront invisible du bourg

**1. IMPLANTATION :**

Sans objet.

**2. VOLUMETRIE / MATERIAUX :**

Les matériaux et leur mise en œuvre devront être compatibles et en harmonie avec les caractéristiques des matériaux utilisés de façon traditionnelle dans la région, afin d'éviter tout pastiche d'une architecture caractéristique d'une autre région ou d'un autre pays.



### Secteurs Na et Nh :

Les nouvelles constructions et les extensions des bâtiments existants devront respecter, du point de vue de la volumétrie, l'harmonie générale du site.

### Secteurs Ne :

Sans objet.

### 3. TOITURES : Secteur Na et Nh :

Les toitures des constructions sont à deux pans principaux de forme régulière et simple, sans débordement sur les pignons. Les pentes autorisées seront comprises entre 35° et 45°. Le faitage principal sera parallèle à la longueur du bâtiment.

Les couvertures seront réalisées en tuiles ou aspect petites tuiles plates traditionnelles vieillies au nombre minimum de 70/m<sup>2</sup>, ou en tuiles mécaniques vieillies petit moule au nombre minimum de 22/m<sup>2</sup>.

L'ardoise et l'aspect ardoise sont interdits.

Les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes accolées aux habitations) et les toitures terrasses sont interdites.

Les couvertures en verre et/ou matériau translucides sont autorisées pour les vérandas.

En cas d'extension des constructions existantes, la toiture sera identique à l'existant.

Sauf pour des raisons techniques en cas de réfection à l'identique, les matériaux suivants sont interdits :

- La tôle ou le plastique ondulés ou nervurés,
- Le fibrociment ondulé ou non,
- Les bardeaux d'asphalte de type Shingle et les étanchéités auto-protégées,
- La tuile mécanique grand moule,
- Le bac acier.

Les ouvertures en toiture seront axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Leurs dimensions ne devront pas excéder 0,78 m par 1,18 m de haut, le plus grand côté dans le sens de la pente. Les châssis seront encastrés dans la couverture et non pas en saillie et dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.

La couverture des bâtiments devra respecter, du point de vue de la nature et de la couleur des matériaux, l'harmonie générale du site.

Les toitures terrasses et les toitures à un seul versant (sauf pour les annexes de faible importance) sont proscrites.

Les panneaux solaires doivent être encastrés dans la couverture, de teinte noire et non visibles depuis l'espace public.



### Secteurs Ne :

Sans objet.

### 4. COULEUR :

1. La couleur des matériaux utilisés, quel que soit l'usage de la construction, devra s'harmoniser avec les couleurs des constructions de caractère traditionnel issues des matériaux traditionnels utilisés (pierre locale calcaire pour les murs, tuiles de terre cuite de ton brun, brunie dans la masse).
2. Les façades enduites seront de teinte claire à l'exception du blanc. Les enduits en ciment gris sont interdits.

### 5. FACADES : Secteur Na et Nh :

#### 1) Pour les constructions d'habitation individuelle :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit de finition (notamment : briques creuses plâtrières, blocs de ciment agglomérés, carreaux de plâtre, etc.), le béton et les enduits ciment gris ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc. sont interdites. Les couleurs conseillées des menuiseries peuvent être choisies dans les gammes de gris, de verts, de bleus et de blancs de type «lazure» couleur bois.

Sont interdits :

- L'emploi sans enduits de matériaux tels que les carreaux de plâtre, les agglomérés, etc.
- L'emploi d'enduits «rustiques» à relief.
- Les imitations peintes de matériaux, fausse pierre, faux bois, etc.,
- Les incrustations de pierres et de briques apparentes dans les murs enduits.
- Les ravalements de couleur «crue».

En règle générale, les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée d'usage public, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Dans le cas de réhabilitation d'une construction existante, les éléments d'ornement existants des façades devront être conservés.

#### 2) Pour les autres constructions :

Les parpaings bruts apparents sont interdits. Les bardages bois sont imposés.



**Secteur Ne :**

Sans objet.

**6. ANNEXES :**

Les annexes supérieures à 20m<sup>2</sup> jouxtant l'habitation et/ou ayant une ou des façades visibles de l'espace public seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal en respectant les règles ci-dessus.

**7. VERANDAS :**

1. Les vérandas d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> sont autorisées, sans autres contraintes.
2. Dans le cas d'une véranda supérieure à 20 m<sup>2</sup>, les règles applicables sont celles des annexes, à l'exception des matériaux de couverture et de façade qui peuvent être vitrés en totalité ou partiellement.

**8. ACCESSOIRE DE FACADE :**

Les antennes de T.V. et paraboles sont proscrites en façade.

**9. CLOTURES :**

Les clôtures sont soit constituées par des murs pleins, soit par des barrières de bois peintes surmontées ou non d'un grillage, soit par des haies vives d'essences végétales locales (laurier, lilas, buis, noisetier, etc.), éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage de couleur foncée, sur poteau en bois ou métallique.

Les murs pleins doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement et répondre à une nécessité technique, ou à un besoin de fonctionnement et de sécurité.

Sont interdites :

- les clôtures à poteaux et plaques béton,
- les clôtures à base de panneaux pleins métalliques,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,
- les clôtures en bambous, canisses, lattes, etc.

Exceptions pour le secteur Na :

Pour les extensions ou la réfection de constructions existantes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre de la prise en compte du bâti existant sans toutefois aggraver une situation non conforme à la règle générale.



## **Article 12 : stationnement.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

## **Article 13 : espaces libres et plantations.**

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Sont soumis à déclaration préalable les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.
3. Les plantations existantes (publiques ou privées) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence autochtone, telles que le pommier commun, le noyer commun, le poirier commun, le chêne, le hêtre, le châtaignier, le bouleau, le charme, le merisier. Pour des raisons phytosanitaires et de cohérence paysagère, les haies monospécifiques de Thuya, Chamaeyparis, Cupressocyparis leylandi, Cupressus ou Prunus laurocerasus sont interdites.
4. L'arrachage des haies le long des voies de circulation de tout type est interdit.

Toutefois :

- En cas de problème de mise en sécurité d'un carrefour ou d'une portion de voie par exemple, cet article ne s'applique pas, mais la mise en œuvre d'autre type de plantation est recommandée.
- En cas d'aménagement d'un accès, l'arrachage est autorisé en dehors de l'arrachage des arbres de haute tige.

Toute construction devra être accompagnée de plantations à raison d'un arbre à haute tige par 200 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Nz, les plantations d'arbres et d'arbustes seront traitées en jardins paysagés et selon des techniques agro-pastorales.

## **Article 14 : coefficient d'occupation des sols.**

Sans objet



**Article 15 – Performances énergétiques et environnementales**

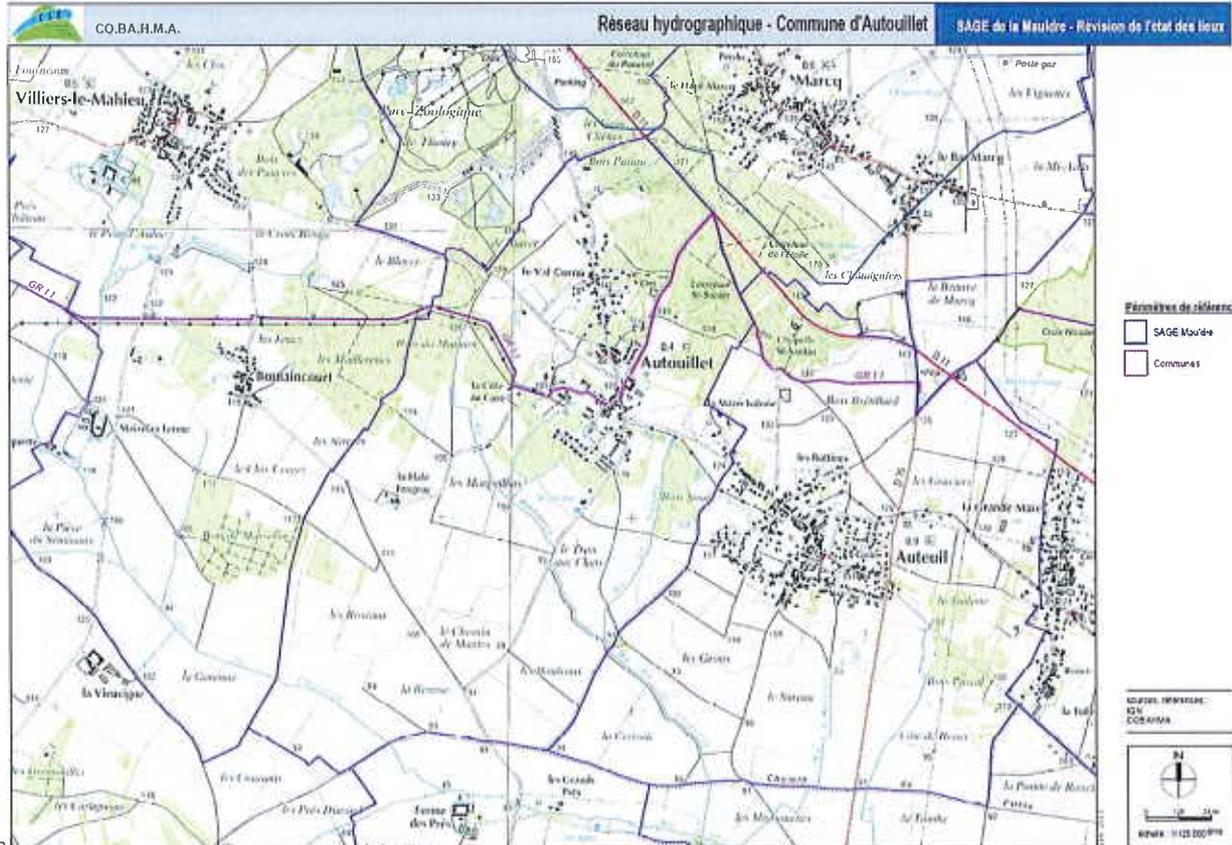
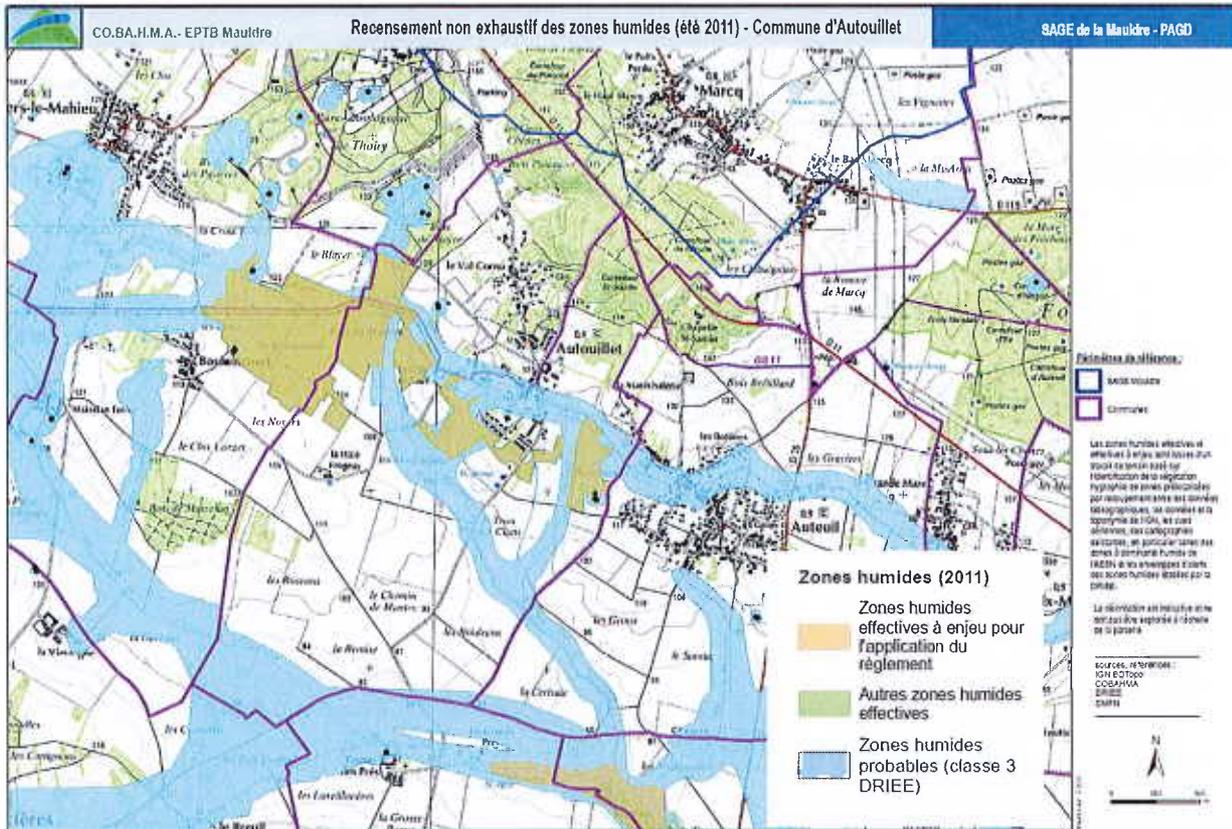
Sans objet

**Article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet



### ANNEXES\_ZONES HUMIDES ET RESEAU HYDROGRAPHIQUE





## DEFINITIONS

### AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

### ALIGNEMENT

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

### ANNEXES

Construction ou installation qui n'est pas destinée à l'habitation, (à l'exception des vérandas) et à l'activité professionnelle.

Exemple d'annexe : garages, abris de jardin, serre, atelier de bricolage non professionnel, locaux techniques de piscine...

### BAIE

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

### CARAVANE

Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

### CHAUSSEE

Partie d'une voie destinée à la circulation des véhicules.

### CHEMIN

Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs, les viticulteurs et les sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations.

### CONTIGU

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou partie de constructions implantées sur la parcelle à l'exception des balcons, loggias, éléments de modénature, auvents.



## **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Sont considérés comme des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le cadre de l'application du présent règlement les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif qui assurent des services collectifs à la population (sportifs, culturels, scolaires, sociaux et sanitaires).

### **EXHAUSSEMENT DE SOL**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

### **FACADE D'UNE CONSTRUCTION**

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment situé du côté d'une voie doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment.

Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

### **FACADE D'UN TERRAIN**

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies (par exemple : terrain d'angle ou terrain traversant un îlot), il y a plusieurs façades.

### **FAITAGE**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toitures inclinées suivant des pentes opposées.

### **INSTALLATIONS CLASSEES**

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- La commodité du voisinage,
- La sécurité,
- La salubrité,
- La santé publique,
- L'agriculture,
- La protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, ...



### **LIMITE SEPARATIVE DU TERRAIN**

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou emprise publique ; il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point commun avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- les limites de fond de terrain ; ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

### **LUCARNE**

La lucarne est une ouverture aménagée dans un pan de toiture.

### **MARGE DE REcul**

C'est l'espace compris entre la construction et la voie ou l'emprise publique.

### **NIVEAU**

Le niveau est l'espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur ; il se compte sur une même verticale.

### **OPERATION D'ENSEMBLE**

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine...

### **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 :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;



- f) 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 ;
- g) 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 ;
- h) 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**

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, ou à une même indivision.

### **TOITURE – TERRASSE**

Couverture quasiment plate ne comportant **que de** légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

### **TOITURE A PENTE**

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.



## Implantation, forme et volume des constructions

