

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE CRESPIERES

## 5. Règlement – pièce écrite

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par délibération du Conseil Municipal  
en date du 15 septembre 2014

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal





## SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV (UV1 ET UV2) .....</b>                                       | <b>9</b>  |
| <b>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR1 .....</b>   | <b>19</b> |
| <b>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR2 .....</b>   | <b>27</b> |
| <b>CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR3 .....</b>   | <b>35</b> |
| <b>CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAE.....</b>  | <b>43</b> |
| <b>CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....</b>  | <b>49</b> |
| <b>CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUr1.....</b>   | <b>51</b> |
| <b>CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUz.....</b>  | <b>57</b> |
| <b>CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</b>   | <b>69</b> |
| <b>CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</b>   | <b>75</b> |
| <b>ANNEXE 1.....</b>   | <b>81</b> |
| <b>LEXIQUE D’EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT .....</b>              | <b>81</b> |
| <b>ANNEXE 2.....</b>   | <b>89</b> |
| <b>NUANCIER RECOMMANDE POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET LES EXTENSIONS EN PARTICULIER DANS LE VILLAGE .....</b> | <b>89</b> |



## DISPOSITIONS GENERALES

### **1-Rappel de certains articles du Code de l'urbanisme ou de dispositions jurisprudentielles applicables en plus des dispositions du présent règlement**

#### **Aspect extérieur des constructions**

---

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Reconstruction en cas de sinistre**

---

Au titre de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié

#### **Voies bruyantes**

---

Dans les bandes comprises entre 30 m et 250 m par rapport aux voies (routières et ferrées) de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral relatif au « classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit » du 10 octobre 2000. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans l'annexe 7.3 du dossier PLU.

#### **Risque inondation - PPRI**

---

Dans les zones concernées par un risque inondation : les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions par le plan de prévention du risque d'inondation du ru de Gally approuvé par arrêté préfectoral du 24 juillet 2013 (cf. annexes servitudes 7.1 du dossier PLU).

#### **Bandes enherbées**

---

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

#### **Démolitions**

---

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du 30 juin 2008, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de

l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

### **Clôtures**

---

En application de la délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2008, l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

### **Espaces boisés classés**

---

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

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

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

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

### **Limite de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares**

---

En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), dans la bande de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique, hors site urbain constitué, toute construction nouvelle est interdite. Sont autorisées les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en direction du massif forestier sauf :

- celles liées à l'exploitation agricole ;
- si la construction concernée est implantée sur une parcelle séparée du massif boisé par une voie ouverte à la circulation routière.

A l'intérieur des sites urbains constitués, mentionnés sur le document graphique, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 m sauf celles liées à l'exploitation agricole.

### **Adaptations mineures**

---

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme).

### **Constructions existantes non conformes aux règles du PLU**

---

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux d'amélioration, de surélévation

ou d'extension qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui n'aggravent pas la situation de non-conformité préexistante à ces mêmes règles.

### **Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles**

---

Dans les zones concernées par le risque retrait gonflement des argiles identifiés dans l'annexe 7.3., les constructions devront respecter des précautions particulières pour terrasser et fonder un ouvrage. De plus, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites. La plaquette « la construction sur les terrains argileux en Ile-de-France » éditée par la direction régionale de l'environnement est également consultable en annexe du présent règlement.

### **Prévention du risque de coulées de boue et zones humides**

---

Dans les zones concernées par le risque de coulées de boues identifié sur le plan de zonage et les zones humides identifiées sur la cartographie consultable dans l'annexe 7.3. du présent dossier, des précautions particulières devront être prises pour terrasser et fonder un ouvrage.

### **Anciennes carrières souterraines**

---

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 11-2 du Code de l'Urbanisme.

### **Traitement des eaux pluviales**

---

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **Protection du champ captant des Bîmes**

---

Conformément à l'arrêté préfectoral du 21 avril 2008 annexé au présent dossier de PLU approuvé, dans les zones comprises dans les périmètres de protection rapproché et dans les périmètres de protection éloignés reportés sur le plan des servitudes, les restrictions du droit à construire dans le cadre de la protection de la ressource en eau potable devront être respectées.

## **2-Dispositions communes instaurées par le présent PLU applicables en toutes zones**

### **Emplacements réservés**

---

Sur les emprises foncières classées en *emplacement réservé* sur le plan de zonage ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement telle qu'elle est mentionnée sur le tableau figurant sur le document graphique.

### **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

---

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties aux règlements des articles 8, 11, 12, 13.

### **Marges de retrait pour isolation thermique par l'extérieur**

---

Les marges de retrait fixées aux articles 6, 7 et 8 du présent règlement peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

### **Extension de constructions existantes implantées dans les marges de retrait**

---

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant en hauteur et en longueur, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

### **Vestiges archéologiques**

---

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV (UV1 et UV2)

### ARTICLE 1 UV - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

**Dans le secteur UV1**, sont interdites :

- Les constructions ou installations à usage d'industrie ou d'exploitation forestière ;
- Les constructions ou installations à usage d'entrepôt sauf celles autorisées à l'article 2 ;
- Les constructions ou installations soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) ;
- Les constructions de toute nature, dans les espaces paysagers repérés au document graphique, conformément à l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, à l'exception de la remise en état des éléments bâtis existants ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne correspondent pas à l'implantation des installations ou des constructions autorisées.

**Dans le secteur UV2**, sont interdites :

- Les constructions ou installations à usage d'exploitation agricole, d'exploitation forestière, d'industrie, d'entrepôt, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service public ou de service d'intérêt collectif, d'hébergement hôtelier sauf celles autorisées à l'article 2 ;
- Les changements de toute nature, dans les éléments du paysage repérés au document graphique, conformément à l'article L123-1-5 III.2° du Code de l'urbanisme ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne correspondent pas à l'implantation des installations ou des constructions autorisées.

**En UV1 et UV2** sont interdits dans les espaces paysagers protégés, toutes les constructions nouvelles à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.

### ARTICLE 2 UV - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**Dans le secteur UV1**,

- Les entrepôts ne sont autorisés que si ils sont liés à des constructions et installations à usage de commerce, de bureau ou d'artisanat existantes ou autorisées ;
- Les constructions ou installations soumises à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) sous réserve d'avoir une surface de plancher maximale de 500m<sup>2</sup> ;
- Les constructions ou installations non soumises à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune gêne ni aucune nuisance, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque de pollution ou de dommage aux personnes et aux biens ;
- Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées y compris les piscines.

**Dans le secteur UV2,**

- L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration du confort des constructions existantes qui ne répondraient pas aux caractéristiques de l'article 9 du présent règlement ;
- L'hébergement hôtelier (gîte rural, chambre d'hôtes, ...) est autorisé exclusivement dans les constructions à usage d'habitation existantes ;
- Les constructions ou installations d'entrepôts sont admis à condition qu'elles soient liées à une activité existante ou autorisée
- Les constructions ou installations à usage d'artisanat non soumises à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune gêne ni aucune nuisance, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque de pollution ou de dommage aux personnes et aux biens ;
- Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées y compris les piscines.

**En UV1 et UV2** dans les espaces paysagers protégés, sont autorisés les abris de jardin, les piscines découvertes sans dallage comportant un entourage bois perméable, le stationnement sur sol perméable. Sont aussi autorisés l'aménagement, l'extension modérée et la réhabilitation des constructions existantes à usage d'habitation.

**ARTICLE 3 UV - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

**3-1 : Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

**3-2 : Voirie**

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

En cas de création de voies destinées à être classées dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et avoir un minimum de 4 m de largeur de chaussée.

**ARTICLE 4 UV - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

**1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable (exception faite pour les abri(s) de voiture(s), abri(s) de jardin, resserre, cellier, etc.).

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

## 2 - Assainissement

### a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par des canalisations enterrées et étanches.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Pour les secteurs concernés : à défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur (dont le zonage d'assainissement) et déterminé en fonction de la nature des sols.

### b) Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager, ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface totale, doivent satisfaire les conditions suivantes :

- sauf impossibilité technique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, les eaux pluviales doivent être infiltrées ;
- dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées (impossibilité technique ou technico-économique), le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha, et ce pour les pluies de référence suivantes :
  - a. Pluies de 56 mm en 12 heures (pluie vicennale) ou de 70 mm en 12 heures (pluie centennale) pour les sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la partie amont du ru de Gally (Villepreux et communes amont) et du Maldroit (Plaisir et communes amont) ;
  - b. Pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vicennale) pour le reste des sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la Mauldre et de ses affluents.

En application de la délibération de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application, les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées. Le débit de rejet des eaux pluviales est limité à 1 litre par seconde et par hectare, sauf :

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site ;
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m<sup>2</sup>.

Toute opération implantée sur un terrain de plus de 10 000 m<sup>2</sup> est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le terrain d'assiette du projet.

## 3- Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux réalisés sur les parcelles privées devront obligatoirement être enterrés.

## 4- Fourreaux en attente :

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, au moins deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

## **ARTICLE 5 UV - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

## **ARTICLE 6 UV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des voies existantes ou futures ou en retrait. S'il existe à l'alignement un mur de clôture devant être conservé, la construction devra être implantée à 5 m minimum de l'alignement.

Dans tous les cas, la contiguïté de l'alignement devra être obligatoirement assurée par des murs ou des clôtures.

## **ARTICLE 7 UV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou en retrait. Si la construction est implantée en retrait, la distance de tout point de la construction par rapport à la limite séparative située en vis-à-vis ne pourra être inférieure à 4 m pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures. Cette distance est ramenée à 2,50 m minimum pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures ou réalisées uniquement en rez-de-chaussée ou sur un niveau sous toit ainsi que pour les piscines.

**Dans le secteur UV2**, les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.

## **ARTICLE 8 UV - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **Dans le secteur UV1**

Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 2,50 m.

### **Dans le secteur UV2**

Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m pour les parties de constructions comportant une ou plusieurs ouvertures. Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture.

Toutefois, pour l'implantation des constructions à usage de piscines, d'abri pour voiture(s), d'abri de jardin, de resserre, de cellier, il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 9 UV - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Dans le secteur UV1 :**

Si la superficie du terrain est inférieure ou égale à 400 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

Si la surface du terrain est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale des constructions est :

- de 50 % pour les premiers 400 m<sup>2</sup> ;
- de 20 % pour les m<sup>2</sup> suivants.

**Dans le secteur UV2 :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

---

**ARTICLE 10 UV – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions nouvelles ou des surélévations ne peut excéder 9,40m au faitage.

Pour les constructions destinées à usage d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de resserre(s), de cellier(s), etc., cette hauteur est ramenée à 4,50 m au faitage.

---

**ARTICLE 11 UV–ASPECT EXTERIEUR**

---

**1- Dispositions générales**

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

L'affectation d'un terrain à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

**2- Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes**

**Esprit général**

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés. L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du quartier, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Les constructions neuves devront s'inspirer des formes urbaines des constructions traditionnelles du village. Cela devra notamment se traduire par le choix des gabarits, des proportions des façades (rapport longueur/hauteur), des formes de toitures et des pentes de toit. Cela devra aussi se traduire par le choix de matériaux de qualité en utilisant des matériaux naturels et traditionnels. Les imitations et les matériaux synthétiques sont interdites.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs. Les édicules, gaines et ouvrages techniques (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, installations de climatisation, de ventilation, VMC, etc.) doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction. Ils doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible de l'espace public.

**Façades :**

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect esthétique de qualité :

- Soit revêtus d'enduits traditionnels de finition lissé ou gratté fin sans pierres incrustées ni chainage : les couleurs des enduits devront s'inspirer des teintes traditionnelles issues de l'emploi des sables locaux ;

- Soit en pierres apparentes : dans ce cas les joints devront être affleurants le long de la façade et de couleur claire, ni creusés ni en relief.
- Soit en bois : d'aspect bois naturel, sans peinture et sans lasure

Sont interdits:

- o les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites ;
- o l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris, PVC, etc.

Les couleurs des façades, des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels des Yvelines. Une harmonie devra être créée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste. Les menuiseries doivent être peintes, vernies ou lazurées à l'exception des portes en bois qui peuvent rester couleur naturelle. Les teintes des huisseries et volets doivent s'harmoniser avec la couleur des enduits.

Les coffrets des volets roulants ne devront pas être en saillie sur façade, ils doivent être encastrés en linteau et revêtus d'un enduit ou d'un revêtement.

#### **Toitures :**

Les toitures doivent être à pentes avec un angle d'inclinaison compris entre 35 et 45 degrés, sauf pour les constructions annexes et les vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente et pour lesquelles les toitures plates sont autorisées.

Dans le cas de toiture à deux pentes, le pan le plus petit devra faire au minimum 1/3 du pan le plus grand en termes de largeur.

Les débordements de toitures en pignon sont limités à 15 cm.

La hauteur de la toiture ne doit pas excéder la hauteur de la façade correspondante à cette toiture.

Le faitage doit être parallèle à la longueur de la construction.

Les toitures devront être soit en ardoises ou en terre cuite (tuile plate traditionnelle 66 au m<sup>2</sup> environ) ou tuile mécanique petite moule plate (environ 22 au m<sup>2</sup> minimum). L'emploi du zinc et du verre est autorisé comme matériau complémentaire ou pour les annexes. Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé, le rouge trop vif et le flammé trop marqué sont interdites.

Sont interdits:

- les toitures à la Mansart ;
- les toitures terrasses excepté pour les annexes : elles doivent être non accessibles et faire au maximum 20% de l'emprise de la construction ;
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes, en rez-de-chaussée, accolées au bâtiment principal ou au mur de clôture) ;
- les couvertures présentant l'aspect de tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment, ou de tuiles mécaniques grand moule rouge, losanges ou non ;
- les chiens assis (voir définition en annexe).

#### **Ouvertures dans les combles et panneaux solaires ou photovoltaïques situés en toiture :**

Les percements de toitures destinés à l'éclairage des combles devront constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis situés dans le plan du toit (velux) soit par une verrière.

L'implantation des lucarnes, châssis ou fenêtres de toit doit être composé avec les ouvertures en façade, en étant axée ou alignée sur les baies et trumeaux de la façade.

Dans tous les cas ces ouvertures ne devront pas occuper plus du quart du linéaire de toiture. Le raccordement supérieur des lucarnes avec la toiture ne devra pas être situé à plus des deux tiers de la hauteur de toiture à compter de l'égout. La proportion des lucarnes : rapport hauteur sur largeur devra être supérieur à 5/3 ou inférieur à 3/5. L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, la largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, leurs façades et leurs jouées doivent être verticales et de même aspect que la façade.

Les châssis de toit et panneaux solaires photovoltaïques doivent être insérés dans la toiture et ne pas former de saillie. Les panneaux solaires photovoltaïques doivent être implantés en longueur, soit au plus près du faîtage, soit au plus près de l'égout du toit, sur toute la longueur de la toiture.

**Les constructions annexes** devront être réalisées en harmonie avec la construction principale notamment par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

**Les sous-sols** devront être au moins en partie enterrés, la cote du plancher fini du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm par rapport au terrain naturel.

#### **Créations ou aménagements de façades commerciales :**

Les façades commerciales qui présentent un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.) doivent être préservées ou mises en valeur. Le traitement commercial des façades doit être sobre, il ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée ni, en largeur, le local commercial. Les percements doivent respecter l'architecture de l'immeuble en particulier les proportions et le rythme de la façade. Lorsqu'une activité est établie sur plusieurs bâtiments contigus, les percements doivent respecter les limites entre bâtiments et ne doivent pas être d'un seul tenant. Les matériaux réfléchissants, les caissons et les décors lumineux, les couleurs très vives ou très fortement contrastées, brillantes ou fluorescentes sont interdites.

Les façades commerciales, spécialement dans le cas d'un aménagement dans un bâtiment ancien, doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées et avec les bâtiments avoisinants. Les devantures contemporaines sont autorisées à condition qu'elles respectent le rythme et la composition de la façade de l'immeuble et des bâtiments voisins. Le bandeau destiné à recevoir une enseigne ne doit pas masquer les séparations entre les étages ou entre immeubles contigus. Il doit être proportionné à la taille du bâtiment et se limiter au linéaire de vitrine commerciale. Les caissons de rideaux métalliques ne doivent pas être visibles de la voie publique et ne doit pas présenter de saillie en façade.

#### **3- Prescriptions spécifiques applicables en plus en cas de travaux de réhabilitation - modification - extension réalisés sur des constructions anciennes repérées au titre de l'article L123-1-5 III.2°**

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction d'origine, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Les modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures ;
- maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique ;
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges ;
- maintien du rapport pleins / vides ;
- peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs ; soit présenter une facture moderne de qualité.

Le ravalement des façades des constructions anciennes doit être réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiment en ciment sont interdits). Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, doivent être nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints doivent affleurer le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne doivent pas être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil. Les murs, en moellonnage ou "tout venant", initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit doit être repris ou remplacé.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

La totalité des façades, même non susceptibles d'être vues du domaine public, doit être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues, mais pas obligatoirement à l'identique de ce qui sera fait sur la façade principale.

#### **4- Les clôtures**

Lorsque le bâti n'est pas continu, la clôture doit assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. La continuité sur rue pourra être assurée par des constructions ou des éléments constructifs : porches, murs...

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Pour les nouvelles clôtures, un grand soin doit être apporté au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage environnant. Une harmonie doit être assurée avec les clôtures existantes sur les propriétés voisines.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein en moellons rejointoyés ou enduit. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes. Ces murs seront recouverts d'un chaperon en tuiles. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur ;
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille à barreaudage vertical de teinte foncée. Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les clôtures en limite séparatives ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Il n'est pas imposé de soubassement en dur pour les clôtures situées sur les limites séparatives.

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives) :

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ;
- le PVC ;
- les plaques de béton préfabriqué ;
- les grillages avec dispositif d'occultation (type canisse).

## **5- Les antennes paraboliques et hertziennes**

Elles sont autorisées mais leur implantation est soumise aux prescriptions suivantes :

- 1- Elles doivent être intégrées au site
- 2- Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public
- 3- Elles seront, de même que leur support, de couleur similaire à l'élément de construction sur lequel elles s'accrochent (mur, toiture, souche de cheminée, etc.)
- 4- Elles doivent être fixées à titre définitif et ne pas présenter de câble ou de raccords volants

## **ARTICLE 12 UV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins liés aux constructions et aux installations, il est exigé un minimum de :

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation  
2 places de stationnement par logement ;
- 2- Pour les constructions et installation à usage d'artisanat, de commerce, de bureau :  
1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 3- Pour tous les établissements d'hébergement hôtelier :  
1 place de stationnement pour 2 chambres.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Pour les opérations de création ou de construction de plus de 5 logements, est exigée une place supplémentaire par tranche de 5 logements arrondie au nombre inférieur.

## **ARTICLE 13 UV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

10% au moins de la superficie totale du terrain seront conservés en pleine terre et traités en espace vert.

## **ARTICLE 14 UV - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

## **ARTICLE 15 UV - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Sans objet.

**ARTICLE 16 UV - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Sans objet.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR1

### **ARTICLE 1 UR1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites :

- Les constructions ou installations, d'exploitation agricole, d'exploitation forestière, d'industrie, d'entrepôt, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions ou installations soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne correspondent pas à l'implantation des installations ou des constructions autorisées.

### **ARTICLE 2 UR1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées y compris

### **ARTICLE 3 UR1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **3-1 : Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

#### **3-2 : Voirie**

Les voies doivent avoir au moins 8 m de largeur d'emprise.

En cas de voie destinée à être classée dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 8 m (5 m pour moins de 2 logements desservis) et avoir un minimum de 5 m de largeur de chaussée.

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 4 UR1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable (exception faite pour les abri(s) de voiture(s), abri(s) de jardin, resserre, cellier, etc.).

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

### **2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par des canalisations enterrées et étanches.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Pour les secteurs concernés : à défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur (dont le zonage d'assainissement) et déterminé en fonction de la nature des sols.

#### **b) Eaux pluviales :**

Les rejets d'eaux pluviales donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager, ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface totale, doivent satisfaire les conditions suivantes :

- sauf impossibilité technique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, les eaux pluviales doivent être infiltrées ;
- dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées (impossibilité technique ou technico-économique), le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha, et ce pour les pluies de référence suivantes :
  - a. Pluies de 56 mm en 12 heures (pluie vicennale) ou de 70 mm en 12 heures (pluie centennale) pour les sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la partie amont du ru de Gally (Villepreux et communes amont) et du Maldroit (Plaisir et communes amont) ;
  - b. Pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vicennale) pour le reste des sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la Mauldre et de ses affluents.

En application de la délibération de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application, les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées. Le débit de rejet des eaux pluviales est limité à 1 litre par seconde et par hectare, sauf :

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site ;
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m<sup>2</sup>.

Toute opération implantée sur un terrain de plus de 10 000 m<sup>2</sup> est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le terrain d'assiette du projet.

### **3- Réseaux divers :**

Les raccordements aux réseaux réalisés sur les parcelles privées devront obligatoirement être enterrés.

### **4- Fourreaux en attente :**

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, au moins deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

## **ARTICLE 5 UR1 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

## **ARTICLE 6 UR1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des voies existantes ou futures.

Cette règle n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de :

- L'extension horizontale des bâtiments existants qui pourra être implantée à 2,50 m minimum des voies ;
- L'extension horizontale ou verticale de bâtiment existant implanté à l'alignement ou à moins de 5 m de l'alignement ;
- L'aménagement ou la réhabilitation des constructions existantes implantées à l'alignement ou à moins de 5 m de l'alignement ;
- La construction de bâtiment s'appuyant en contiguïté à une construction existante en bon état, elle-même élevée à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Dans ces cas, l'extension de la construction existante ou la nouvelle construction pourra être implantée à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant.

## **ARTICLE 7 UR1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Dans ce cas, les parties de constructions implantées sur la ou les limites séparatives seront obligatoirement aveugles.
- soit en retrait.

Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, la marge de retrait doit être au moins égale à 6 m pour les parties de constructions comprenant une ou plusieurs ouvertures. Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture, et pour les parties de constructions destinées à usage d'abris pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de resserre(s), de cellier(s), etc.

Par rapport à la limite de fond de propriété, cette distance est portée à 8 m par exception faite pour les abris de jardin qui peuvent être implantées en limite séparative.

Dans tous les cas les piscines seront implantées au minimum à 4 m des limites séparatives aboutissant aux voies

En application de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme, en cas de lotissement ou de permis valant division, les règles de retrait doivent être appliquées non pas par rapport aux limites parcellaires initiales, mais par rapport aux futures limites de lots issus de la division.

### **ARTICLE 8 UR1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 m.

Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les constructions annexes (cf. définition en Annexe 1 du présent règlement).

### **ARTICLE 9 UR1 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain dont 10% maximum pour les annexes.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 7m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol pour les constructions principales à usage d'habitation est fixée à 200 m<sup>2</sup> par bâtiment autonome. Si l'emprise au sol maximum autorisée en application du présent article excède 200 m<sup>2</sup>, elle devra être scindée en plusieurs bâtiments séparés dont aucun n'excèdera 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **ARTICLE 10 UR1- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ou des surélévations ne peut excéder 9,40 m au faitage.

Pour les constructions destinées à usage d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de resserre(s), de cellier(s), etc., cette hauteur est ramenée à 4,50 m au faitage.

La hauteur maximum autorisée (9,40 m) pourra être utilisée sur une emprise au sol de 120 m<sup>2</sup> maximum. Si l'emprise au sol autorisée en application de l'article 9 dépasse 120 m<sup>2</sup>, 50% de l'emprise au sol supplémentaire pourront être utilisés au maximum de la hauteur (9,40 m), sur l'emprise au sol restante, la hauteur maximum est limitée à 4,5 m.

### **ARTICLE 11 UR1 - ASPECT EXTERIEUR**

---

#### **PRINCIPES GENERAUX**

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales

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

La cote du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm par rapport sol naturel dans le cas de terrain plat ou peu pentu, sauf si le dénivelé du terrain ou la cote de la voirie par rapport à celle du terrain justifie une surélévation plus importante.

#### LES TOITURES

- 1- Le toit doit être à deux versants compris entre 35° et 45°, à l'exception des vérandas et des constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.
- 2- Pour les extensions en prolongement des constructions à usage d'habitation existantes, de même qu'en cas de surélévation partielle, les pentes des toitures devront être identiques à celles de la construction existante.
- 3- En cas de surélévation totale du bâtiment principal, les toitures devront respecter les prescriptions définies ci-dessus.
- 4- Les toitures à un seul versant sont autorisées pour les constructions destinées à usage d'entrepôts, d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de resserre(s), de cellier(s), etc. pourront avoir des pentes de toitures inférieures à 35°.
- 5- Les couvertures seront réalisées :
  - en tuiles plates de teinte brun flammé, rouge flammé en évitant un ton uniforme
  - en tuiles plates sans côte (22 au m<sup>2</sup> environ) ou en tuiles vieilles petit moule (65 au m<sup>2</sup> environ)
  - pour les pentes de toiture inférieures à 35° le zinc prépatiné est autorisé.
- 6- Les panneaux et les capteurs solaires peuvent être utilisés sur les toitures des bâtiments. Ils seront encastrés.
- 7- Pour les bâtiments à usage principal (habitation, artisanat, commerce, bureau, hébergement hôtelier, service public ou d'intérêt collectif) de même que pour les abris pour voiture(s) et les entrepôts, les couvertures de type chaume, tuiles canal, matériaux ondulés, bardeaux bitumeux (ex : type shingle), plaques de matériaux synthétiques sont interdites.
- 8- Pour les vérandas, les toitures peuvent être en tuile ou en matériau translucide sans relief. Les matériaux de type ondulé sont interdits.
- 9- Les « chiens assis » sont interdits.

#### LES PERCEMENTS

##### **1- Les façades et les murs** (exception faite pour les portes d'abri(s) pour voiture(s) et pour les entrepôts)

Sur rue, les ouvertures doivent être plus hautes que larges et les surfaces pleines sont dominantes par rapport aux vides.

##### **2- Les fenêtres et les volets**

- 1- Les menuiseries ainsi que les volets roulants ou non, persiennées ou semi persiennées, devront être soit en bois d'aspect naturel soit en bois peint, soit en aluminium laqué ou en métal laqué ; les teintes devront être unies et homogènes..
- 2- Les coffrets des volets roulants ne devront pas être en saillie par rapport à la façade mais encastrés en linteau sous enduit ou revêtement.
- 3- Les ferrures des volets de même que celles des portes, lucarnes, etc. doivent être peintes soit de la même couleur que les huisseries soit en noir ou en gris foncé.
- 4- Les pavés de verre sont interdits.

##### **3- Les toitures**

Les percements en toitures devront être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Ils sont constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis vitrés encastrés dans la toiture et non pas en saillie et doivent être plus hauts que larges (1,20 m x 0,80 m maximum). Leur surface ne doit pas dépasser 4% de la surface du pan de toiture concerné.

#### **4-Les portes et les portails**

Les portes, les portails, les portes d'abri(s) pour voiture(s) et d'entrepôts seront soit en bois d'aspect naturel, soit en bois peint, soit en aluminium laqué, soit en métal laqué de la même couleur que les huisseries.

#### **LES CLOTURES**

##### **POUR LA ZONE UR1 CORRESPONDANT AU SECTEUR DES FONCIAUX**

Elles ne doivent pas dépasser 1,50 m de hauteur (non compris les supports)

- 1- Elles seront constituées de haies vives d'essences diversifiées persistantes ou locales à l'exclusion des thuyas, conifères et végétaux agressifs, elles pourront être doublées d'un grillage métallique plastifié de couleur verte
- 2- L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, etc. est interdit.
- 3- Les plaques et poteaux en béton armé, des éléments de béton préfabriqués ou non, enduits ou non, pleins ou fantaisie sont interdits
- 4- Les coffrets (eau, gaz, électricité, etc.) de même que les boîtes à lettres sont intégrés soit au bâtiment, soit à la clôture.

##### **POUR LE RESTE DE LA ZONE UR 1**

Elles ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur (non compris les supports)

1. Les clôtures sur rue seront constituées :
  - Soit par un muret surmonté d'un barreaudage vertical doublé ou non d'une haie vive, ce muret ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Si ce muret est enduit, il devra être en harmonie avec la couleur de la façade de la construction principale.
  - Soit de haies vives d'essences diversifiées persistantes ou locales à l'exclusion des thuyas, conifères et végétaux agressifs, elles pourront être doublées d'un grillage métallique plastifié de couleur verte
2. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, etc. est interdit.
3. Les plaques et poteaux en béton armé, des éléments de béton préfabriqués ou non, enduits ou non, pleins ou fantaisie sont interdits
4. Les coffrets (eau, gaz, électricité, etc.) de même que les boîtes à lettres sont intégrés soit au bâtiment, soit à la clôture.

#### **ANTENNE PARABOLIQUE ET HERTZIENNE**

Elles sont autorisées mais leur implantation est soumise aux prescriptions suivantes :

- 5- Elles doivent être intégrées au site
- 6- Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public
- 7- Elles seront, de même que leur support, de couleur similaire à l'élément de construction sur lequel elles s'accrochent (mur, toiture, souche de cheminée, etc.)
- 8- Elles doivent être fixées à titre définitif et ne pas présenter de câble ou de raccords volants

## **ARTICLE 12 UR1 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins liés aux constructions et aux installations, il est exigé un minimum de :

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ; toutefois pour le secteur UR 1 des Fonciaux, ce nombre est porté à 3 places de stationnement par logement ;
- 2- Pour les constructions et installation à usage de bureau, de service public ou de service d'intérêt collectif : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## **ARTICLE 13 UR1 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Sera conservée sur la parcelle une surface de pleine terre perméable ou éco aménageable correspondant à au moins 70% de la surface non utilisable pour l'emprise au sol des constructions telle qu'elle issue de l'application de l'article 9.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain réservé au stationnement.

70% des surfaces libres de construction doivent être traitées en jardin d'agrément avec au moins 1 arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction.

En outre, les espaces présentant une déclivité doivent faire l'objet de plantations ou d'aménagements paysagers visant à retenir la terre végétale et éviter le ravinement.

## **ARTICLE 14 UR1 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

## **ARTICLE 15 UR1 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Sans objet.

## **ARTICLE 16 UR1 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Sans objet.



## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR2

### ARTICLE 1 UR2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites :

- Les constructions ou installations à usage d'exploitation agricole, d'exploitation forestière, d'industrie, d'entrepôt, de commerce, d'artisanat soumises ou non à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) sauf ceux autorisés à l'article 2 ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne correspondent pas à l'implantation des installations ou des constructions autorisées.

### ARTICLE 2 UR2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Les constructions ou installations à usage de commerce, d'artisanat, de bureau soumises à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) ainsi que d'entrepôt liés à une activité existante ou autorisée sont admises ;
- Les constructions ou installations à usage de commerce, d'artisanat, de bureau non soumises à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) sont admises, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune gêne ni aucune nuisance, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque de pollution ou de dommage aux personnes et aux biens ;
- Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées

### ARTICLE 3 UR2 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

#### 3-1 : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

#### 3-2 : Voirie

En cas de voie destinée à être classée dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 8 m (5 m pour moins de 2 logements desservis) et avoir un minimum de 5 m de largeur de chaussée. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 4 UR2 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable (exception faite pour les abri(s) de voiture(s), abri(s) de jardin, resserre, cellier, etc.).

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

### **2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par des canalisations enterrées et étanches.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Pour les secteurs concernés : à défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur (dont le zonage d'assainissement) et déterminé en fonction de la nature des sols.

#### **b) Eaux pluviales :**

Les rejets d'eaux pluviales donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager, ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface totale, doivent satisfaire les conditions suivantes :

- sauf impossibilité technique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, les eaux pluviales doivent être infiltrées ;
- dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées (impossibilité technique ou technico-économique), le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha, et ce pour les pluies de référence suivantes :
  - a. Pluies de 56 mm en 12 heures (pluie vicennale) ou de 70 mm en 12 heures (pluie centennale) pour les sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la partie amont du ru de Gally (Villepreux et communes amont) et du Maldroit (Plaisir et communes amont) ;
  - b. Pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vicennale) pour le reste des sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la Mauldre et de ses affluents.

En application de la délibération de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application, les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées. Le débit de rejet des eaux pluviales est limité à 1 litre par seconde et par hectare, sauf :

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site ;
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m<sup>2</sup>.

Toute opération implantée sur un terrain de plus de 10 000 m<sup>2</sup> est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le terrain d'assiette du projet.

### **3- Réseaux divers :**

Les raccordements aux réseaux réalisés sur les parcelles privées devront obligatoirement être enterrés.

### **4- Fourreaux en attente :**

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, au moins deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

## **ARTICLE 5 UR2 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

## **ARTICLE 6 UR2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions nouvelles devront être implantées à 5 m minimum des voies existantes ou futures.

Cette règle n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de :

- L'extension horizontale ou verticale de bâtiment existant implanté à moins de 5 m de l'alignement ;
- L'aménagement ou la réhabilitation de constructions existantes implantées à l'alignement ou à moins de 5 m de l'alignement ;
- La construction de bâtiment s'appuyant en contiguïté à une construction existante en bon état, elle-même élevée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Dans ces trois cas, l'extension de la construction existante ou la nouvelle construction pourra être implantée à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant.

## **ARTICLE 7 UR2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions à usage d'habitation ou d'activités (commerce, artisanat,...) doivent être implantées à une distance des limites séparatives aboutissant aux voies au moins égale à 4 m pour les parties de constructions comportant une ou plusieurs ouvertures.

Cette distance est ramenée à 2,50 m minimum pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture.

Cette distance est portée à 8 m par rapport à la limite de fond de propriété.

Les piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives aboutissant aux voies.

Les constructions à usage d'abris pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de resserre(s), de cellier(s) pourront être implantées sur une des limites séparatives. Dans ce cas, les parties de constructions implantées sur la limite séparative seront obligatoirement aveugle.

En application de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme, en cas de lotissement ou de permis valant division, les règles de retrait doivent être appliquées non pas par rapport aux limites parcellaires initiales, mais par rapport aux futures limites de lots issus de la division.

## **ARTICLE 8 UR2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre des constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les constructions annexes (cf. définition en Annexe 1 du présent règlement).

Pour les constructions à usage de piscine, d'abris pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de resserre(s), de cellier(s), etc. : sans objet.

## **ARTICLE 9 UR2 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature, exception faite pour les piscines implantées en dessous du terrain naturel, ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol pour les constructions principales à usage d'habitation est fixée à 200 m<sup>2</sup> par bâtiment autonome. Si l'emprise au sol maximum autorisée en application du présent article excède 200 m<sup>2</sup>, elle devra être scindée en plusieurs bâtiments séparés dont aucun n'excèdera 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **ARTICLE 10 UR2- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ou des surélévations ne peut excéder 9,40 m au faitage exception faite pour les extensions horizontales des constructions autorisées qui pourront avoir la même hauteur que les bâtiments existants.

Pour les constructions destinées à usage d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de resserre(s), de cellier(s), etc., cette hauteur est ramenée à 4,50 m au faitage.

La hauteur maximum autorisée (9,40 m) pourra être utilisée sur une emprise au sol de 120 m<sup>2</sup> maximum. Si l'emprise au sol autorisée en application de l'article 9 dépasse 120 m<sup>2</sup>, 50% de l'emprise au sol supplémentaire pourront être utilisés au maximum de la hauteur (9,40 m). Sur l'emprise au sol restante, la hauteur maximum est limitée à 4,5 m.

## **ARTICLE 11 UR2 - ASPECT EXTERIEUR**

---

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales

### **PRINCIPES GENERAUX**

- 1- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

- 2- La cote du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm par rapport sol naturel dans le cas de terrain plat ou peu pentu, sauf si le dénivelé du terrain ou la cote de la voirie par rapport à celle du terrain justifie une surélévation plus importante.

#### LES TOITURES

- 1- Pour les extensions en prolongement des constructions à usage d'habitation existantes, de même qu'en cas de surélévation partielle, les pentes des toitures devront être identiques à celles de la construction existante. à l'exception des vérandas et des constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.
- 2- Les toitures à un seul versant sont autorisées pour les constructions destinées à usage d'entrepôts, d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de serre(s), de cellier(s), etc. pourront avoir des pentes de toitures inférieures à 35°.
- 3- Les couvertures seront réalisées :
  - en tuiles plates traditionnelles (70 à 80 au m<sup>2</sup> environ) de couleur rouge nuancé à brun rouge en évitant un ton uniforme
  - en tuiles mécaniques petit moule (22 au m<sup>2</sup> environ) de couleur rouge nuancé à brun rouge en évitant un ton uniforme
  - en ardoises naturelles
  - pour les constructions destinées à usage d'entrepôt(s), d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de serre(s), de cellier(s), etc. les pentes de toiture inférieures à 35° peuvent être réalisées en zinc prépatiné.
- 4- Les panneaux et les capteurs solaires peuvent être utilisés sur les toitures des bâtiments. Ils seront encastrés.
- 5- Pour les bâtiments à usage principal (habitation, artisanat, commerce, bureau, hébergement hôtelier, service public ou d'intérêt collectif) de même que pour les abris pour voiture(s) et les entrepôts, les couvertures de type chaume, tuiles canal, matériaux ondulés, bardeaux bitumeux (ex : type shingle), plaques de matériaux synthétiques sont interdites.
- 6- Pour les vérandas, les toitures peuvent être en tuile ou en matériau translucide sans relief. Les matériaux de type ondulé sont interdits.
- 7- Les « chiens assis » sont interdits.

#### LES PERCEMENTS

##### **1- Les fenêtres et les volets**

- 1- Les menuiseries ainsi que les volets roulants ou non, persiennées ou semi persiennées, devront être soit en bois d'aspect naturel soit en bois peint, soit en aluminium laqué ou en métal laqué ; les teintes devront être unies et homogènes..
- 2- Les coffrets des volets roulants ne devront pas être en saillie par rapport à la façade mais encastrés en linteau sous enduit ou revêtement.
- 3- Les ferrures des volets de même que celles des portes, lucarnes, etc. seront peintes soit de la même couleur que les huisseries soit en noir ou en gris foncé.
- 4- Les garde-corps ne seront jamais constitués par des matériaux transparents lisses et réfléchissants
- 5- Les pavés de verre sont interdits.

##### **2- Les toitures**

Les percements en toitures devront être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Ils sont constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis vitrés encastrés dans la toiture et non pas en saillie et doivent être plus hauts que larges (1,20 m x 0,80 m maximum). Leur surface ne doit pas dépasser 4% de la surface du pan de toiture concerné.

### **3-Les portes et les portails**

Les portes, les portails, les portes d'abri(s) pour voiture(s) et d'entrepôts seront soit en bois d'aspect naturel, soit en bois peint, soit en aluminium laqué, soit en métal laqué de la même couleur que les huisseries.

### **LES CLOTURES**

- 1- Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage seront conservés hors percements d'accès et remis en état avec des matériaux identiques aux murs de clôture existants
- 2- Elles ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur (non compris les supports) à l'exception de la remise en état des murs de clôture existants dont la hauteur est supérieure à 2,00 m de hauteur
- 3- Les clôtures sur rue seront constituées :
  - Soit par un muret surmonté d'un barreaudage vertical doublé ou non d'une haie vive, ce muret ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Si ce muret est enduit, il devra être en harmonie avec la couleur de la façade de la construction principale.
  - Soit de haies vives d'essences diversifiées persistantes ou locales à l'exclusion des thuyas, conifères et végétaux agressifs, elles pourront être doublées d'un grillage métallique plastifié de couleur verte
- 4- L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, etc. est interdit.
- 5- Les plaques et poteaux en béton armé, des éléments de béton préfabriqués ou non, enduits ou non, pleins ou fantaisie sont interdits
- 6- Les coffrets (eau, gaz, électricité, etc.) sont intégrés à la clôture.
- 7- Les clôtures en limite des espaces naturels ou agricoles devront être obligatoirement constituées d'une haie bocagère d'essences régionales non résineuse (charme, noisetier, lilas, houx) ou de fruitiers, doublées éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre.

### **ANTENNE PARABOLIQUE ET HERTZIENNE**

Elles sont autorisées mais leur implantation est soumise aux prescriptions suivantes :

- 1- Elles doivent être intégrées au site
- 2- Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public
- 3- Elles seront, de même que leur support, de couleur similaire à l'élément de construction sur lequel elles s'accrochent (mur, toiture, souche de cheminée, etc.)
- 4- Elles doivent être fixées à titre définitif et ne pas présenter de câble ou de raccordements volants

### **Prescriptions spécifiques applicables en plus en cas de travaux de réhabilitation - modification - extension réalisés sur des constructions anciennes repérées au titre de l'article L123-1-5 III.2°**

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction d'origine, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Les modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures ;
- maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique ;
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges ;
- maintien du rapport pleins / vides ;
- peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs ; soit présenter une facture moderne de qualité.

Le ravalement des façades des constructions anciennes doit être réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont interdits). Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, doivent être nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints doivent affleurer le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne doivent pas être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil. Les murs, en moellonnage ou "tout venant", initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit doit être repris ou remplacé.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

**La totalité des façades, même non susceptibles d'être vues du domaine public, doit être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues, mais pas obligatoirement à l'identique de ce qui sera fait sur la façade principale.**

## **ARTICLE 12 UR2 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins liés aux constructions et aux installations, il est exigé un minimum de :

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation
  - 2 places de stationnement par logement ;
- 2- Pour les constructions et installation à usage d'artisanat, de commerce, de bureau:
  - 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 3- Pour tous les établissements d'hébergement hôtelier :
  - 1 place de stationnement pour 2 chambres.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## **ARTICLE 13 UR2 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

- 1- Sera conservée sur la parcelle une surface de pleine terre perméable ou éco aménageable correspondant à au moins 70% de la surface non utilisable pour l'emprise au sol des constructions telle qu'elle issue de l'application de l'article 9.
- 2- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain réservé au stationnement ;
- 3- 70% des surfaces libres de construction doivent être traitées en jardin d'agrément avec au moins 1 arbre d'essence locale pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction ;

- 4- Les constructions ou installations de toute nature devront être implantées à une distance d'au moins 15 m des Espaces Boisés Classés indiqués au plan de zonage.

**ARTICLE 14 UR2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

**ARTICLE 15 UR2 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Sans objet.

**ARTICLE 16 UR2 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Sans objet.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR3

### **ARTICLE 1 UR3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites :

- Les constructions ou installations à usage d'exploitation agricole, d'exploitation forestière, d'industrie, d'entrepôt, de commerce, d'artisanat, de bureau soumises ou non à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne correspondent pas à l'implantation des installations ou des constructions autorisées.

### **ARTICLE 2 UR3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées

### **ARTICLE 3 UR3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **3-1 : Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

#### **3-2 : Voirie**

En cas de voie destinée à être classée dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 8 m (5 m pour moins de 2 logements desservis) et avoir un minimum de 5 m de largeur de chaussée.

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 4 UR3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable (exception faite pour les abri(s) de voiture(s), abri(s) de jardin, resserre, cellier, etc.).

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

### **2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par des canalisations enterrées et étanches.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Pour les secteurs concernés : à défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur (dont le zonage d'assainissement) et déterminé en fonction de la nature des sols.

#### **b) Eaux pluviales :**

Les rejets d'eaux pluviales donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager, ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface totale, doivent satisfaire les conditions suivantes :

- sauf impossibilité technique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, les eaux pluviales doivent être infiltrées ;
- dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées (impossibilité technique ou technico-économique), le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha, et ce pour les pluies de référence suivantes :
  - a. Pluies de 56 mm en 12 heures (pluie vicennale) ou de 70 mm en 12 heures (pluie centennale) pour les sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la partie amont du ru de Gally (Villepreux et communes amont) et du Maldroit (Plaisir et communes amont) ;
  - b. Pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vicennale) pour le reste des sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la Mauldre et de ses affluents.

En application de la délibération de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application, les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées. Le débit de rejet des eaux pluviales est limité à 1 litre par seconde et par hectare, sauf :

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site ;
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m<sup>2</sup>.

Toute opération implantée sur un terrain de plus de 10 000 m<sup>2</sup> est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le terrain d'assiette du projet.

### **3- Réseaux divers :**

Les raccordements aux réseaux réalisés sur les parcelles privées devront obligatoirement être enterrés.

### **4- Fourreaux en attente :**

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, au moins deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

## **ARTICLE 5 UR3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

## **ARTICLE 6 UR3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions nouvelles devront être implantées à 5 m minimum des voies existantes ou futures.

Cette règle n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de :

- L'extension horizontale ou verticale de bâtiment existant implanté à moins de 5 m de l'alignement ;
- L'aménagement ou la réhabilitation des constructions existantes implantées à l'alignement ou à moins de 5 m de l'alignement ;
- La construction de bâtiment s'appuyant en contiguïté à une construction existante en bon état, elle-même élevée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Dans ces trois cas, l'extension de la construction existante ou la nouvelle construction pourra être implantée à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant.

## **ARTICLE 7 UR3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives aboutissant aux voies au moins égale à 4 m.

Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les constructions annexes (cf. définition en Annexe 1 du présent règlement).

Cette distance est portée à 8 m par rapport à la limite de fond de propriété.

Les piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives aboutissant aux voies.

Toutefois les constructions à usage d'abris pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de resserre(s), de cellier(s) pourront être implantées sur une des limites séparatives. Dans ce cas, les parties de constructions implantées sur la limite séparative seront obligatoirement aveugle.

En application de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme, en cas de lotissement ou de permis valant division, les règles de retrait doivent être appliquées non pas par rapport aux limites parcellaires initiales, mais par rapport aux futures limites de lots issus de la division.

### **ARTICLE 8 UR3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les constructions annexes (cf. définition en Annexe 1 du présent règlement).

Pour les constructions à usage de piscine, d'abris pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de serre(s), de cellier(s), etc. il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 9 UR3 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature, exception faite pour les piscines implantées en dessous du terrain naturel, ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol pour les constructions principales à usage d'habitation est fixée à 200 m<sup>2</sup> par bâtiment autonome. Si l'emprise au sol maximum autorisée en application du présent article excède 200 m<sup>2</sup>, elle devra être scindée en plusieurs bâtiments séparés dont aucun n'excèdera 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **ARTICLE 10 UR3 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ou des surélévations ne peut excéder 9,40 m au faitage.

Toutefois les extensions horizontales des constructions autorisées pourront avoir la même hauteur que les bâtiments existants.

Pour les constructions destinées à usage d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de serre(s), de cellier(s), etc., cette hauteur est ramenée à 4,50 m au faitage.

La hauteur maximum autorisée (9,40 m) pourra être utilisée sur une emprise au sol de 120 m<sup>2</sup> maximum. Si l'emprise au sol autorisée en application de l'article 9 dépasse 120 m<sup>2</sup>, 50% de l'emprise au sol supplémentaire pourront être utilisés au maximum de la hauteur (9,40 m). Sur l'emprise au sol restante, la hauteur maximum est limitée à 4,5 m.

### **ARTICLE 11 UR3 - ASPECT EXTERIEUR**

---

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales

#### **PRINCIPES GENERAUX**

- 1- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- 2- La cote du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm par rapport sol naturel dans le cas de terrain plat ou peu pentu, sauf si le dénivelé du terrain ou la cote de la voirie par rapport à celle du terrain justifie une surélévation plus importante.

**LES TOITURES**

- 1- Pour les extensions en prolongement des constructions à usage d'habitation existantes, de même qu'en cas de surélévation partielle, les pentes des toitures devront être identiques à celles de la construction existante. à l'exception des vérandas et des constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.
- 2- Les toitures à un seul versant sont autorisées pour les constructions destinées à usage d'entrepôts, d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de serre(s), de cellier(s), etc. pourront avoir des pentes de toitures inférieures à 35°.
- 3- Les couvertures seront réalisées :
  - en tuiles plates traditionnelles (70 à 80 au m<sup>2</sup> environ) de couleur rouge nuancé à brun rouge en évitant un ton uniforme
  - en tuiles mécaniques petit moule (22 au m<sup>2</sup> environ) de couleur rouge nuancé à brun rouge en évitant un ton uniforme
  - en ardoises naturelles
  - pour les constructions destinées à usage d'entrepôt(s), d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de serre(s), de cellier(s), etc. les pentes de toiture inférieures à 35° peuvent être réalisées en zinc prépatiné.
- 4- Les panneaux et les capteurs solaires peuvent être utilisés sur les toitures des bâtiments. Ils seront encastrés.
- 5- Pour les bâtiments à usage principal (habitation, artisanat, commerce, bureau, hébergement hôtelier, service public ou d'intérêt collectif) de même que pour les abris pour voiture(s) et les entrepôts, les couvertures de type chaume, tuiles canal, matériaux ondulés, bardeaux bitumeux (ex : type shingle), plaques de matériaux synthétiques sont interdites.
- 6- Pour les vérandas, les toitures peuvent être en tuile ou en matériau translucide sans relief. Les matériaux de type ondulé sont interdits.
- 7- Les « chiens assis » sont interdits.

**LES PERCEMENTS*****Les fenêtres et les volets***

- 1- Les menuiseries ainsi que les volets roulants ou non, persiennées ou semi persiennées, devront être soit en bois d'aspect naturel soit en bois peint, soit en aluminium laqué ou en métal laqué ; les teintes devront être unies et homogènes..
- 2- Les coffrets des volets roulants ne devront pas être en saillie par rapport à la façade mais encastrés en linteau sous enduit ou revêtement.
- 3- Les ferrures des volets de même que celles des portes, lucarnes, etc. seront peintes soit de la même couleur que les huisseries soit en noir ou en gris foncé.
- 4- Les garde-corps ne seront jamais constitués par des matériaux transparents lisses et réfléchissants
- 5- Les pavés de verre sont interdits.

***Les toitures***

Les percements en toitures devront être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Ils sont constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis vitrés encastrés dans la toiture et non pas en saillie et doivent être plus hauts que larges (1,20 m x 0,80 m maximum). Leur surface ne doit pas dépasser 4% de la surface du pan de toiture concerné.

***Les portes et les portails***

Les portes, les portails, les portes d'abri(s) pour voiture(s) et d'entrepôts seront soit en bois d'aspect naturel, soit en bois peint, soit en aluminium laqué, soit en métal laqué de la même couleur que les huisseries.

## LES CLOTURES

- 1- Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage seront conservés hors percements d'accès et remis en état avec des matériaux identiques aux murs de clôture existants
- 2- Elles ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur (non compris les supports) à l'exception de la remise en état des murs de clôture existants dont la hauteur est supérieure à 2,00 m de hauteur
- 3- Les clôtures sur rue seront constituées :
  - Soit par un muret surmonté d'un barreaudage vertical doublé ou non d'une haie vive, ce muret ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Si ce muret est enduit, il devra être en harmonie avec la couleur de la façade de la construction principale.
  - Soit de haies vives d'essences diversifiées persistantes ou locales à l'exclusion des thuyas, conifères et végétaux agressifs, elles pourront être doublées d'un grillage métallique plastifié de couleur verte.
- 4- L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, etc. est interdit.
- 5- Les plaques et poteaux en béton armé, des éléments de béton préfabriqués ou non, enduits ou non, pleins ou fantaisie sont interdits
- 6- Les coffrets (eau, gaz, électricité, etc.) sont intégrés à la clôture.
- 7- Les clôtures en limite des espaces naturels ou agricoles devront être obligatoirement constituées d'une haie bocagère d'essences régionales non résineuse (charme, noisetier, lilas, houx) ou de fruitiers, doublées éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre.

## ANTENNE PARABOLIQUE ET HERTZIENNE

Elles sont autorisées mais leur implantation est soumise aux prescriptions suivantes :

- 1- Elles doivent être intégrées au site
- 2- Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public
- 3- Elles seront, de même que leur support, de couleur similaire à l'élément de construction sur lequel elles s'accrochent (mur, toiture, souche de cheminée, etc.)
- 4- Elles doivent être fixées à titre définitif et ne pas présenter de câble ou de raccordements volants

## ARTICLE 12 UR3 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins liés aux constructions et aux installations, il est exigé un minimum de :

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation
  - 2 places de stationnement par logement ;
- 2- Pour les constructions et installation à usage de bureau
  - 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

**ARTICLE 13 UR3 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

- 1- Sera conservée sur la parcelle une surface de pleine terre perméable ou éco aménageable correspondant à au moins 70% de la surface non utilisable pour l'emprise au sol des constructions telle qu'elle issue de l'application de l'article 9.
- 2- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain réservé au stationnement ;
- 3- 70% des surfaces libres de construction doivent être traitées en jardin d'agrément avec au moins 1 arbre d'essence locale pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction ;
- 4- Les constructions ou installations de toute nature devront être implantées à une distance d'au moins 15 m des Espaces Boisés Classés indiqués au plan de zonage.

**ARTICLE 14 UR3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

**ARTICLE 15 UR3 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Sans objet.

**ARTICLE 16 UR3 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Sans objet.



## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAE

### Zone d'Activités Economiques

#### **ARTICLE 1 UAE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions destinées aux commerces
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- L'installation de caravanes pendant plus d'un mois par an,

#### **ARTICLE 2 UAE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les constructions à destination d'habitation à condition d'être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone,
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une construction ou installation à usage de bureaux ou d'artisanat existante ou autorisée dans la zone
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés,

#### **ARTICLE 3 UAE - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

##### **3-1 : Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

##### **3-2 : Voirie**

Les voies doivent avoir au moins 8 m de largeur d'emprise.

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 4 UAE - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable (exception faite pour les abri(s) de voiture(s), abri(s) de jardin, resserre, cellier, etc.)

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par des canalisations enterrées et étanches

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Pour les secteurs concernés : à défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur (dont le zonage d'assainissement) et déterminé en fonction de la nature des sols.

#### **b) Eaux pluviales :**

Les rejets d'eaux pluviales donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager, ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface totale, doivent satisfaire les conditions suivantes :

- sauf impossibilité technique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, les eaux pluviales doivent être infiltrées ;
- dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées (impossibilité technique ou technico-économique), le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha, et ce pour les pluies de référence suivantes :
  - a. Pluies de 56 mm en 12 heures (pluie vicennale) ou de 70 mm en 12 heures (pluie centennale) pour les sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la partie amont du ru de Gally (Villepreux et communes amont) et du Maldroit (Plaisir et communes amont) ;
  - b. Pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vicennale) pour le reste des sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la Mauldre et de ses affluents.

En application de la délibération de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application, les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées. Le débit de rejet des eaux pluviales est limité à 1 litre par seconde et par hectare, sauf :

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site ;
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m<sup>2</sup>.

Toute opération implantée sur un terrain de plus de 10 000 m<sup>2</sup> est soumise à l'avis préalable de la Commission

Locale de l'Eau de la Mauldre.

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le terrain d'assiette du projet.

**3- Réseaux divers :**

Les raccordements aux réseaux réalisés sur les parcelles privées devront obligatoirement être enterrés.

**ARTICLE 5 UAE - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

**ARTICLE 6 UAE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 4 m.

**ARTICLE 7 UAE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 4 m, cette distance est ramenée à 2,50 m si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture.

**ARTICLE 8 UAE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter entre elles des marges de retrait minimum de 2,50 m.

**ARTICLE 9 UAE - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximum est fixée à 50% de l'unité foncière dont au maximum 20 % pour l'habitation.

**ARTICLE 10 UAE - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,50 m au point le plus haut de la construction hors superstructures.

---

## **ARTICLE 11 UAE - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

### Principes généraux :

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 la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès qu'elle est incompatible avec la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

### Les toitures

Les toits terrasse sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques à la conception d'ensemble du bâtiment.

Les toitures peuvent également être végétalisées.

### Les dispositifs type panneaux solaires

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, afin de ne pas être perçus depuis la rue comme des éléments nuisant à l'harmonie du paysage.

### Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

### Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

### Les clôtures et les portails

Elles ne peuvent dépasser 2,50 m, mesurés en tout point du terrain

## **ARTICLE 12 UAE - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins liés aux constructions et aux installations, il est exigé un minimum de :

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation  
2 places de stationnement par logement ;
- 2- Pour les constructions et installation à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt  
1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 3- Pour les constructions et installation à usage de bureau  
1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 4- Pour tous les établissements d'hébergement hôtelier :  
1 place de stationnement pour 2 chambres.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **ARTICLE 13 UAE - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

#### **Les espaces libres**

Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

#### **Les aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement.

### **ARTICLE 14 UAE - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

### **ARTICLE 15 UAE - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Sans objet.

### **ARTICLE 16 UAE - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Sans objet.



## **CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

Il s'agit des zones actuellement non équipées, destinées à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.  
Ces zones sont actuellement inconstructibles, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

### **ARTICLE 1 AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes les constructions sont interdites

### **ARTICLE 2 AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 3 AU - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 4 AU - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 5 AU - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

### **ARTICLE 6 AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 4 m.

### **ARTICLE 7 AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, la marge minimum de retrait est fixée à 5 m.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 9 AU - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 10 AU - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 11 AU - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 12 AU - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 13 AU - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 14 AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

**ARTICLE 15 AU - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Sans objet.

**ARTICLE 16 AU - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Sans objet.

## CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUr1

### ARTICLE 1 AUr1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites :

- Les constructions ou installations, d'exploitation agricole, d'exploitation forestière, d'industrie, d'entrepôt, de commerce, d'artisanat ou d'hébergement hôtelier
- Les constructions ou installations soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.)
- L'ouverture de carrière,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne correspondent pas à l'implantation des installations ou des constructions autorisées

### ARTICLE 2 AUr1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement. Ce schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble de l'opération.

Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées y compris les piscines

### ARTICLE 3 AUr1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

#### 3-1 : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

#### 3-2 : Voirie

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 4 AUr1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable (exception faite pour les abri(s) de voiture(s), abri(s) de jardin, resserre, cellier, etc.)

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

### **2 – Assainissement**

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par des canalisations enterrées et étanches

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Pour les secteurs concernés : à défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur (dont le zonage d'assainissement) et déterminé en fonction de la nature des sols.

#### **b) Eaux pluviales :**

Les rejets d'eaux pluviales donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager, ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface totale, doivent satisfaire les conditions suivantes :

- sauf impossibilité technique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, les eaux pluviales doivent être infiltrées ;
- dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées (impossibilité technique ou technico-économique), le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha, et ce pour les pluies de référence suivantes :
  - a. Pluies de 56 mm en 12 heures (pluie vicennale) ou de 70 mm en 12 heures (pluie centennale) pour les sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la partie amont du ru de Gally (Villepreux et communes amont) et du Maldroit (Plaisir et communes amont) ;
  - b. Pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vicennale) pour le reste des sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la Mauldre et de ses affluents.

En application de la délibération de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application, les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées. Le débit de rejet des eaux

pluviales est limité à 1 litre par seconde et par hectare, sauf :

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site ;
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m<sup>2</sup>.

Toute opération implantée sur un terrain de plus de 10 000 m<sup>2</sup> est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le terrain d'assiette du projet.

### **3- Réseaux divers :**

Les raccordements aux réseaux réalisés sur les parcelles privées devront obligatoirement être enterrés.

### **4- Fourreaux en attente :**

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, au moins deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

## **ARTICLE 5 AUr1- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

## **ARTICLE 6 AUr1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions devront être implantées à 3 m minimum des voies existantes ou futures.

Cette règle n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de terrains ayant deux limites sur voies y compris les voies piétonnes (parcelles d'angle), une seulement de ces deux limites sera considérée comme alignement.

## **ARTICLE 7 AUr1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

1- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans ce cas, les parties de constructions implantées sur la ou les limites séparatives seront obligatoirement aveugles.

Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 m pour les parties de constructions comprenant une ou plusieurs ouvertures. Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture.

2- Les piscines doivent être implantées en retrait et au minimum à 4 m des limites séparatives

## **ARTICLE 8 AUr1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre des constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 6 m pour les parties de constructions comportant une ou plusieurs ouvertures.

Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture.

## **ARTICLE 9 AUr1 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE 10 AUr1 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,40 m au faitage.

Pour les constructions destinées à usage d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de serre(s), de cellier(s), etc., cette hauteur est ramenée à 4,50 m au faitage.

## **ARTICLE 11 AUr1 - ASPECT EXTERIEUR**

---

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales

### **PRINCIPES GENERAUX**

- 1- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages ;
- 2- La cote du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm par rapport au sol naturel.

### **LES TOITURES**

Les toitures doivent être à pentes avec un angle d'inclinaison compris entre 35 et 45 degrés sauf pour :

- les vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente
- Les parties de constructions réservées aux garages et les constructions annexes, pour lesquels il n'est pas fixé de degré de pente et pour lesquelles les toitures plates sont autorisées sous condition de ne pas être accessibles.

Dans le cas de toitures à deux pentes, le pan le plus petit devra faire au minimum 1/3 du pan le plus grand en termes de largeur.

Les débordements de toitures en pignon seront limités à 15 cm.

La hauteur de la toiture ne doit pas excéder la hauteur de la façade correspondant à cette toiture.

Les percements en toitures devront être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Ils sont constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis vitrés encastrés dans la toiture

### **LES CLOTURES**

- 1- Elles ne doivent pas dépasser 1,50 m de hauteur (non compris les supports) à l'exception de la remise en état des murs de clôture existants dont la hauteur est supérieure à 2,00 m de hauteur
- 2- Les clôtures sur rue seront constituées :
  - Soit par un muret surmonté d'un barreaudage vertical doublé ou non d'une haie vive, ce muret ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Si ce muret est enduit, il devra être en harmonie avec la couleur de la façade de la construction principale (habitat, équipement ou activité).

- Soit de haies vives d'essences diversifiées persistantes ou locales à l'exclusion des thuyas, conifères et végétaux agressifs, elles pourront être doublées d'un grillage métallique plastifié de couleur verte
- 3- L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, etc. est interdit.
- 4- Les plaques et poteaux en béton armé, des éléments de béton préfabriqués ou non, enduits ou non, pleins ou fantaisie sont interdits
- 5- Les coffrets (eau, gaz, électricité, etc.) sont intégrés à la clôture.
- 6- Les clôtures en limite des espaces naturels ou agricoles devront être obligatoirement constituées d'une haie bocagère d'essences régionales non résineuse (charme, noisetier, lilas, houx) ou de fruitiers, doublées éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre.

#### **ARTICLE 12 AUR1 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins liés aux constructions et aux installations, il est exigé un minimum de :

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation
  - 2 places de stationnement par logement ;
- 2- Pour les constructions et installation à usage de bureau
  - 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

#### **ARTICLE 13 AUR1 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les surfaces libres de construction doivent être traitées en jardin d'agrément avec au moins 1 arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction.

En outre, les espaces présentant une déclivité doivent faire l'objet de plantations ou d'aménagements paysagers visant à retenir la terre végétale et éviter le ravinement.

#### **ARTICLE 14 AUR1 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

#### **ARTICLE 15 AUR1 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Sans objet.

**ARTICLE 16 AUr1 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Sans objet.

## CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUz

### **ARTICLE 1 AUz - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites :

En AUz

- Les constructions ou installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de commerce, d'artisanat, de service d'intérêt collectif, de bureau soumises ou non à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) sauf ceux autorisés à l'article 2.

En AUza, AUzb et AUzc

- Les constructions ou installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de commerce, d'artisanat, de service d'intérêt collectif, de bureau et d'hébergement hôtelier

En AUzd

- Les constructions ou installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de commerce, d'artisanat soumises ou non à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.)
- Les constructions de toute nature, dans les éléments du paysage repérés au document graphique, conformément à l'article L123-1-5 III.2° du Code de l'urbanisme à l'exception de la remise en état des éléments bâtis existants

Sur l'ensemble de la zone

- Les constructions ou installations à usage d'exploitation agricole ou à usage d'exploitation forestière
- L'ouverture de carrière,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne correspondent pas à l'aménagement de la zone et à l'implantation des installations ou à des constructions autorisées

### **ARTICLE 2 AUz - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

En AUz

- Les constructions ou installations à usage de commerce sont admises si elles sont intégrées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée
- Les constructions ou installations à usage d'artisanat soumises à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) sont admises si elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée

En AUza, AUzb, AUzc et AUzd

- Sans objet

Sur l'ensemble de la zone

- Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'aménagement de la zone et à l'implantation des constructions autorisées y compris les piscines

## **ARTICLE 3 AUz - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **3-1 : Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Les accès routiers seront aménagés pour permettre une bonne visibilité vis-à-vis des voies publiques.

### **3-2 : Voirie**

Les voies à créer devront avoir une largeur de chaussée minimale de 5 m.

Dans le secteur AUzd, la largeur de chaussée de la voie existante est limitée à 4 m.

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 4 AUz - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **1 - Eau**

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable (exception faite pour les abri(s) de voiture(s), abri(s) de jardin, resserre, cellier(s), etc.) Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par des canalisations enterrées et étanches.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

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

Pour les secteurs concernés : à défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif

assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur (dont le zonage d'assainissement) et déterminé en fonction de la nature des sols.

**b) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la gestion des eaux pluviales conformément à la limitation de ruissellement à 1l/s/ha du SAGE.

Les eaux pluviales issues des toitures des constructions pourront être stockées dans la partie haute ou la partie basse du bâtiment pour être utilisées dans les cabinets d'aisance et pour l'arrosage des espaces verts.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

**3- Ensemble des réseaux :**

La totalité des réseaux (publics et privés) est obligatoirement enterrée.

**ARTICLE 5 AUz - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

**ARTICLE 6 AUz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies existantes ou futures.

Dans les secteurs AUzb et AUzc, les constructions doivent être implantées dans une bande de 35 m de profondeur par rapport à l'alignement des voies existantes ou futures.

Pour les terrains ayant plusieurs limites sur voies (y compris les voies piétonnes), seulement une de ces limites sera considérée comme alignement.

**ARTICLE 7 AUz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives.

Dans ce cas, la ou les parties de constructions implantées sur la limite séparative sera obligatoirement aveugle.

Dans le cas contraire, elles seront implantées à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives pour les parties de constructions comportant une ou plusieurs ouvertures.

Cette distance est ramenée à 2,50 m des limites séparatives pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture.

Les piscines seront implantées à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.

## **ARTICLE 8 AUz - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions de toute nature devront être contiguës, à l'exception des piscines.

Pour les équipements publics : sans objet

## **ARTICLE 9 AUz - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

En AUz :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, exception faite pour les piscines implantées en dessous du terrain naturel, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain

Dans le secteur AUza :

Sans objet

Dans les secteurs AUzb et AUzc :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 30% de la superficie du terrain

Dans le secteur AUzd :

Sans objet

## **ARTICLE 10 AUz - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 1- En AUz et AUzb 10,50 m au faitage
- 2- En AUza Sans objet
- 3- En AUzc 9 m au faitage
- 4- En AUzd La hauteur des constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes, sauf pour les extensions ou en cas de reconstruction, la hauteur est limitée à R+1+C
- 5- Pour les constructions destinées à usage d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de resserre(s), de cellier(s), etc. cette hauteur est limitée à 4,50 m au faitage.

Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur sera prise au niveau moyen du sol existant sur l'emprise du ou des bâtiments.

## **ARTICLE 11 AUz- ASPECT EXTERIEUR**

---

En AUz ainsi que dans les secteurs AUza, AUzb, AUzc et AUzd, l'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, 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,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

### **PRINCIPES GENERAUX EN AUZ**

- 1- Mises à part les nécessaires démolitions de murs, les constructions à protéger telles qu'elles figurent aux documents graphiques conformément à l'article L123-1-5 III.2° du Code de l'urbanisme seront maintenues ou reconstruites à l'identique en cas de destructions accidentelles ou volontaires. Ceux-ci devront être remplacés dans les plus brefs délais conformément aux directives du S.D.A.P. Les surélévations et les extensions de ces éléments bâtis devront répondre aux mêmes règles ;
- 2- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages ;
- 3- La cote du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm du sol naturel dans le cas de terrain plat ou peu pentu. A l'exception, toutefois, où pour des raisons techniques ou esthétiques valables et pour tenir compte de la situation de la voirie, des dispositions particulières sont adoptées ;
- 4- Les solutions de plain-pied sont recommandées.

### **LES FAÇADES**

- 1- Une unité d'aspect est recherchée par un traitement harmonieux de tous les murs d'un même bâtiment (matériaux et coloration) ;
- 2- Les différents murs des bâtiments, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, etc., est interdit ;
- 3- L'emploi de tôles peintes ou non, galvanisées ou non est interdit ;
- 4- La couleur des matériaux de construction, bruits ou enduits, crépis et peintures extérieurs, doit être de type traditionnel : sable, gris beige, gris ocré, beige ocré...à l'exclusion du blanc pur ;
- 5- Les menuiseries extérieures sont peintes. Les teintes doivent s'harmoniser avec les tons de la toiture et du crépi à l'exclusion des tons non traditionnels tels que le blanc ;
- 6- Les pavés de verre sont interdits.

### **LES TOITURES**

- 1- Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordantes sur les pignons ;
- 2- Le toit est au minimum à deux pentes comprises entre 35° et 45° ;
- 3- Les toitures à un seul versant peuvent être autorisées pour les constructions destinées à usage d'entrepôts, d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de serre(s), de cellier(s), etc. ;
- 4- La hauteur de la toiture (comprise entre l'égout du toit et le faitage) ne doit jamais excéder la hauteur de la façade correspondante ;
- 5- Le faitage est parallèle à la longueur du bâtiment ;
- 6- Les couvertures sont réalisées :
  - en tuiles plates traditionnelles (70 à 80 au m<sup>2</sup> environ), de couleur rouge nuancé à brun rouge en évitant un ton foncé et uniforme,
  - en tuiles mécaniques à panneau plat petit moule, de couleur rouge nuancé à brun rouge en évitant un ton foncé et uniforme,
  - en ardoises naturelles,
  - certains éléments de la toiture peuvent être en cuivre ou en zinc prépatiné.
- 7- Les panneaux et capteurs solaires peuvent être utilisés sur les toitures des bâtiments à condition d'être encastrés ;
- 8- Les couvertures telles que le chaume, les tuiles canal, les matériaux ondulés, les bardeaux bitumeux (ex : type shingle), les plaques de matériaux synthétiques sont interdites ;
- 9- Les « chiens assis » sont interdits ;
- 10- Pour les vérandas : sans objet ;
- 11- Les gouttières seront en cuivre ou en zinc ;
- 12- Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent se situer à l'angle de la façade principale sur rue ou sur le côté du bâtiment. Ils doivent être constitués par les mêmes matériaux que les gouttières.

#### **LES FENETRES ET LES VOLETS**

- 1- Leurs dimensions sont plus hautes que larges ;
- 2- Les menuiseries ainsi que les volets roulants ou non, persiennées ou semi persiennées, devront être soit en bois peint, soit en aluminium laqué ou en métal laqué ; les teintes devront être pastel ou sombres, le blanc étant proscrit. Les volets pliants persiennés ou à petites lames sont interdits ;
- 3- Les coffrets des volets roulants ne devront pas être en saillie par rapport à la façade mais encastrés en linteau sous enduit ou revêtement ;
- 4- Seuls les barreaudages métalliques sans motifs décoratifs, peints de même couleur que les huisseries, sont autorisés ;
- 5- Les ferrures, de même que celles des portes, lucarnes, etc. seront obligatoirement peintes de la même couleur que les huisseries ;
- 6- Les garde-corps et barres d'appui seront en matériaux ajourés ou non en évitant les surfaces transparentes lisses et réfléchissantes ;
- 7- Les pavés de verre sont interdits.

#### **LES CLOTURES (elles ne sont pas obligatoires)**

- 1- Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage seront conservés hors percements d'accès et remis en état avec des matériaux identiques aux murs de clôture existants ;
- 2- Elles ne doivent pas dépasser 1,50 m de hauteur (non compris les supports) ;
- 3- En limite séparative, elles pourront être constituées par un grillage doublé d'une haie vive constituée par des végétaux d'essences diversifiées persistantes ou locales à l'exclusion des thuyas, conifères et végétaux agressifs ;
- 4- Les portails doivent être d'un modèle simple. Ils doivent s'intégrer aux constructions voisines. Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades des constructions (aluminium laqué, métal laqué, bois peint) ;
- 5- Les plaques et poteaux en béton armé, des éléments de béton préfabriqués ou non, enduits ou non, pleins ou « fantaisie » sont interdits ;
- 6- Les coffrets (eau, gaz, électricité, etc.) de même que les boîtes à lettres sont intégrés soit au bâtiment, soit à la clôture.

#### **ANTENNE PARABOLIQUE ET HERTZIENNE**

Elle est soumise aux prescriptions suivantes :

- 1- Une installation collective de réception parabolique et hertzienne doit être intégrée au site et être aussi peu visibles que possible du domaine public ;
- 2- Elle doit être fixée à titre définitif et ne pas présenter de câble ou de raccordements volants.

#### **PRINCIPES GENERAUX EN AUZA**

- 1- Mises à part les nécessaires démolitions de murs, les constructions à protéger telles qu'elles figurent aux documents graphiques conformément à l'article L123-1-5 III.2° du Code de l'urbanisme seront maintenues ou reconstruites à l'identique en cas de destructions accidentelles ou volontaires. Ceux-ci devront être remplacés dans les plus brefs délais conformément aux directives du S.D.A.P. Les surélévations et les extensions de ces éléments bâtis devront répondre aux mêmes règles ;
- 2- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages ;
- 3- La cote du plancher du rez-de-chaussée n'excède pas 30 cm du sol naturel dans le cas de terrain plat ou peu pentu. A l'exception, toutefois, où pour des raisons techniques ou esthétiques valables et pour tenir compte de la situation de la voirie, des dispositions particulières sont adoptées ;
- 4- Les solutions de plain-pied sont recommandées.

#### **LES FAÇADES**

- 1- Une unité d'aspect est recherchée par un traitement harmonieux de tous les murs d'un même bâtiment (matériaux et coloration)

- 2- Les différents murs des bâtiments, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent avoir entre eux une harmonie suffisante. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, etc., est interdit ;
- 3- La couleur des matériaux de construction, bruits ou enduits, crépis et peintures extérieurs, doit être de type traditionnel à l'exclusion du blanc pur ;
- 4- Les bardages bois sont autorisés ;
- 5- Les menuiseries extérieures sont peintes, elles doivent être en harmonie avec la couleur des différents matériaux de la construction, de la toiture et du crépi ;
- 6- Les pavés de verre sont interdits.

#### **LES TOITURES**

- 1- Le toit est généralement à deux pentes comprises entre 35° et 45°, mais peut être composé différemment ;
- 2- Les couvertures pourront être réalisées :
  - en tuiles plates traditionnelles (70 à 80 au m<sup>2</sup> environ), de couleur rouge nuancé à brun rouge en évitant un ton uniforme et foncé ;
  - en tuiles mécaniques à panneau plat petit moule, de couleur rouge nuancé à brun rouge en évitant un ton uniforme et foncé ;
  - en ardoises ;
  - elles pourront être végétalisées ;
  - les toitures peuvent être vitrées, en cuivre, en zinc prépatiné, en bardage finement nervuré de teinte sombre ;
- 3- Les panneaux et capteurs solaires peuvent être utilisés sur les toitures des bâtiments à condition d'être encastrés ;
- 4- Les couvertures telles que le chaume, les tuiles canal, la tôle ondulée, les plaques de matériaux synthétiques sont interdits ;
- 5- Les percements en toitures sont constitués soit par des châssis vitrés encastrés dans la toiture et non pas en saillie, soit par des verrières en éclairage zénithal ;
- 6- Les « chiens assis » sont interdits ;
- 7- Pour les vérandas : sans objet ;
- 8- Les gouttières seront en cuivre ou en zinc ;
- 9- Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent se situer à l'angle de la façade principale sur rue ou sur le côté du bâtiment. Ils doivent être constitués par les mêmes matériaux que les gouttières.

#### **LES FENETRES ET LES VOLETS**

Les coffrets des volets roulants ne devront pas être en saillie par rapport à la façade.

#### **LES CLOTURES (elles ne sont pas obligatoires)**

- 1- Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage seront conservés hors percements d'accès et remis en état avec des matériaux identiques aux murs de clôture existants ;
- 2- Elles peuvent être constituées soit par un grillage de couleur verte doublé ou non d'une haie végétale, soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 m (y compris les supports) ;
- 3- Les portails doivent s'intégrer aux constructions voisines. Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des façades des constructions ;
- 4- Les plaques et poteaux en béton armé, des éléments de béton préfabriqués ou non, enduits ou non, pleins ou « fantaisie » sont interdits ;
- 5- Les coffrets (eau, gaz, électricité, etc.) de même que les boîtes à lettres sont intégrés soit au bâtiment, soit à la clôture.

#### **ANTENNE PARABOLIQUE**

Elle est soumise aux prescriptions suivantes :

- 1- Elle doit être intégrée au site ;
- 2- Elle doit être aussi peu visible que possible du domaine public, de préférence posée sur le sol ;

- 3- Elle doit être fixée à titre définitif sur le gros œuvre et ne pas présenter de câble ou de raccords volants.

#### **PRINCIPES GENERAUX EN AUZB ET AUZc**

- 1- Les constructions à protéger telles qu'elles figurent aux documents graphiques (murs hors percements d'accès) conformément à l'article L123-1-5 III.2° du Code de l'urbanisme seront maintenues ou reconstruites à l'identique en cas de destructions accidentelles ou volontaires. Ceux-ci devront être remplacés dans les plus brefs délais conformément aux directives du S.D.A.P.  
Les surélévations et les extensions de ces éléments bâtis devront répondre aux mêmes règles ;
- 2- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages ;
- 3- Les solutions de plain-pied sont recommandées.

#### **LES FAÇADES**

- 1- Les différents murs des bâtiments, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (matériaux et coloration) ;
- 2- La couleur des matériaux de construction, bruits ou enduits, crépis et peintures extérieurs, doit être: sable, gris, beige, gris beige, gris ocré, beige ocré...à l'exclusion du blanc pur ;
- 3- Les bardages bois sont autorisés ;
- 4- Les teintes des menuiseries extérieures et des matériaux doivent s'harmoniser avec les tons de la toiture et du crépi ;
- 5- Les pavés de verre sont interdits.

#### **LES TOITURES**

- 1- Le toit est généralement à deux pentes comprises entre 35° et 45°, mais peut être composé différemment dans le cadre d'une architecture contemporaine ;
- 2- Le faitage est parallèle à la longueur du bâtiment ;
- 3- Les couvertures sont réalisées :
  - en tuiles plates traditionnelles (70 à 80 au m<sup>2</sup> environ), de couleur rouge nuancé à brun rouge en évitant un ton uniforme et foncé ;
  - en tuiles mécaniques à panneau plat petit moule, de couleur rouge nuancé à brun rouge en évitant un ton uniforme et foncé ;
  - en ardoises ;
  - les toitures peuvent être vitrées, en cuivre, en zinc prépatiné, en bardage finement nervuré de teinte sombre ;
- 4- Les couvertures telles que le chaume, les tuiles canal, la tôle ondulée, les bardeaux bitumineux (ex. : type shingle), les plaques de matériaux synthétiques sont interdits ;
- 5- Les panneaux et capteurs solaires peuvent être utilisés sur les toitures des bâtiments à condition d'être encastrés. Leur intégration devra être conjointe au projet architectural ;
- 6- Les percements en toitures sont constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis vitrés encastrés dans la toiture et non pas en saillie ;
- 7- Les « chiens assis » sont interdits ;
- 8- Les gouttières seront en cuivre ou en zinc ;
- 9- Les tuyaux de descente des eaux pluviales doivent être constitués par les mêmes matériaux que les gouttières.

#### **LES FENETRES ET LES VOLETS**

- 1- Les menuiseries ainsi que les volets roulants ou non, persiennées ou semi persiennées, devront être soit en bois peint, soit en aluminium laqué ou en métal laqué ; les teintes devront être en harmonie avec les façades. Les volets pliants persiennés ou à petites lames sont interdits ;

- 2- Les coffrets des volets roulants ne devront pas être en saillie par rapport à la façade mais encastrés en linteau sous enduit ou revêtement ;
- 3- Seuls les barreaudages métalliques sans motifs décoratifs sont autorisés ;
- 4- Les ferrures, de même que celles des portes, lucarnes, etc. seront obligatoirement peintes de la même couleur que les huisseries ;
- 5- Les garde-corps et barres d'appui seront en matériaux ajourés en évitant les surfaces transparentes, lisses et réfléchissantes.

#### **LES CLOTURES (elles ne sont pas obligatoires)**

- 1- Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage seront conservés hors percements d'accès et remis en état avec des hauteurs, des matériaux et des appareillages identiques aux murs de clôture existants ;
- 2- A l'exception de la remise en état des murs de clôture, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m (non compris les supports) ;
- 3- Elles sont constituées par un grillage de couleur verte placé à l'intérieur de la propriété doublé à l'extérieur d'une haie vive constituée par des végétaux d'essences persistantes ou locales à l'exclusion des thuyas et des conifères.  
En limite séparative, la clôture pourra être constituée par un seul grillage inclus dans une double haie ;
- 4- Les portails doivent être d'un modèle simple et pleins. Ils seront de même hauteur que la clôture. Quel que soit le matériau choisi (aluminium laqué, métal laqué, bois peint), ils seront de teinte anthracite, noir mat, vert foncé, marron ;
- 5- Les coffrets (eau, gaz, électricité, etc.) de même que les boîtes à lettres sont intégrés soit au bâtiment, soit à la clôture.

#### **ANTENNE PARABOLIQUE**

Elle est soumise aux prescriptions suivantes :

- 1- Une seule par habitation ;
- 2- Elle doit être intégrée au site ;
- 3- Elle doit être aussi peu visible que possible du domaine public, de préférence posée sur le sol ;
- 4- Elle doit être fixée à titre définitif sur le gros œuvre et ne pas présenter de câble ou de raccordements volants.

#### **PRINCIPES GENERAUX EN AUZD**

- 1- Les constructions à protéger telles qu'elles figurent aux documents graphiques conformément à l'article L123-1-5 III.2° du Code de l'urbanisme seront maintenues ou reconstruites à l'identique en cas de destructions accidentelles ou volontaires. Ceux-ci devront être remplacés dans les plus brefs délais conformément aux directives du S.D.A.P. Les surélévations et les extensions de ces éléments bâtis devront répondre aux mêmes règles ;
- 2- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages ;
- 3- La cote du plancher du rez-de-chaussée n'excède pas 30 cm du sol naturel dans le cas de terrain plat ou peu pentu. A l'exception, toutefois, où pour des raisons techniques ou esthétiques valables et pour tenir compte de la situation de la voirie, des dispositions particulières sont adoptées ;
- 4- Les solutions de plain-pied sont recommandées.

#### **LES FAÇADES - LES TOITURES - LES FENETRES**

- 1- Pour le Château :  
En cas d'extension, celle-ci sera réalisée à l'identique des matériaux existants ;
- 2- Pour les Communs :  
En cas de remplacement, l'architecture d'accompagnement du château respectera le même emploi de rythme et de matériaux.  
Le nouveau bâtiment éventuel s'approchera de la longueur de celui existant, sa largeur pourra être augmentée.

Ce projet présenté devra être en cohérence de proportions avec le corps principal du château.

**LES CLOTURES** (elles ne sont pas obligatoires)

- 1- Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage seront conservés et remis en état avec une hauteur, des matériaux et des appareillages identiques aux murs de clôture existants ;
- 2- Les plaques et poteaux en béton armé, des éléments de béton préfabriqués ou non, enduits ou non, pleins ou « fantaisie » sont interdits ;
- 3- Les coffrets (eau, gaz, électricité, etc.) de même que les boîtes à lettres sont intégrés soit au bâtiment, soit à la clôture.

**ANTENNE PARABOLIQUE**

Elle est soumise aux prescriptions suivantes :

- 1- Une seule par corps de bâtiment ;
- 2- Elle doit être intégrée au site ;
- 3- Elle doit être aussi peu visible que possible du domaine public, de préférence posée sur le sol ;
- 4- Elle doit être fixée à titre définitif sur le gros œuvre et ne pas présenter de câble ou de raccords volants.

---

**ARTICLE 12 AUz - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Rappel :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules (à l'exception des véhicules utilitaires) y compris les accès est de 25 m<sup>2</sup> pour 1 place de stationnement.

Afin d'assurer, en dehors des voies, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins liés aux constructions et aux installations, il est exigé un minimum de :

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation :  
2 places de stationnement par logement ;
  - 2- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (Résidences Services, Résidences Hôtelières, Résidences pour Personnes âgées) :  
1 place de stationnement pour 2 logements ou pour 2 chambres ;
  - 3- Pour les constructions et installations à usage de commerce, situées dans un rayon de 150 m d'une aire de stationnement publique :  
Sans objet ;
  - 4- Pour les constructions à usage d'artisanat ou de bureau :  
1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - 5- Pour les services publics :  
2 places de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

---

**ARTICLE 13 AUz - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

- 1- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des sujets d'essences équivalentes et leur tronc ne pourra avoir moins de 12 cm de circonférence ;
- 2- Les arbres remarquables à protéger qui figurent au document graphique conformément à l'article L123-1-5 III.2° du Code de l'urbanisme seront maintenus, ou en cas de destructions accidentelles ou volontaires,

- remplacés, dans un délai d'un an, par des sujets d'essences équivalentes. Leur tronc ne pourra avoir moins de 12 cm de circonférence ;
- 3- Les espaces paysagers repérés au document graphique seront maintenus et protégés au titre de l'article L123-1-5 III.2° du Code de l'urbanisme ;
  - 4- Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme ;
  - 5- Dans les secteurs AUzb, AUzc et AUzd, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 m des Espaces Boisés Classés indiqués au plan de zonage.

#### **ARTICLE 14 AUz - SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM AUTORISEE**

---

En AUz, la surface de plancher des constructions à usage d'habitation, de commerce et d'artisanat est limitée à 2 000 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur AUza : sans objet.

Dans les secteurs AUzb, AUzc et AUzd, la surface de plancher est limitée à 5 000 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 15 AUz - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Sans objet.

#### **ARTICLE 16 AUz - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Sans objet.



## CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature non mentionnées à l'article A 2.

### ARTICLE 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

---

- a) Sont admises les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- b) Pour l'application des dispositions des deux paragraphes précédents, une exploitation agricole est définie comme une unité fonctionnelle (terres, bâtiments, matériel, main d'œuvre) dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalant à la surface minimale d'installation (SMI) définie par le schéma directeur départemental des structures agricoles (ou par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors-sol).
- c) Les constructions nouvelles devront être localisées sur leur emprise foncière de manière à ce qu'il soit porté le minimum d'atteinte au paysage, elles seront dans la mesure du possible adossées à des éléments de paysage ou à des éléments naturels tels que talus, bois, bosquet... Les principaux bâtiments de l'exploitation agricole devront former un ensemble compact et cohérent.

Leur implantation doit être conforme aux règles de distance fixées par le règlement sanitaire départemental ou par la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

- d) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

### ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIES

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les liaisons piétonnes repérées sur le document graphique ne devront pas être imperméabilisées.

## **ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable (exception faite pour les abri(s) de voiture(s), abri(s) de jardin, resserre, cellier, abri(s) pour animaux, serres tunnel, etc.)

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

### **2 – Assainissement**

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par des canalisations enterrées et étanches

Toutefois, en l'absence de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder l'assainissement individuel est autorisé. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Pour les secteurs concernés : à défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur (dont le zonage d'assainissement) et déterminé en fonction de la nature des sols.

#### **b) Eaux pluviales :**

Les rejets d'eaux pluviales donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager, ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface totale, doivent satisfaire les conditions suivantes :

- sauf impossibilité technique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, les eaux pluviales doivent être infiltrées ;
- dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées (impossibilité technique ou technico-économique), le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha, et ce pour les pluies de référence suivantes :
  - a. Pluies de 56 mm en 12 heures (pluie vicennale) ou de 70 mm en 12 heures (pluie centennale) pour les sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la partie amont du ru de Gally (Villepreux et communes amont) et du Maldroit (Plaisir et communes amont) ;
  - b. Pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vicennale) pour le reste des sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la Mauldre et de ses affluents.

En application de la délibération de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application, les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées. Le débit de rejet des eaux

pluviales est limité à 1 litre par seconde et par hectare, sauf :

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site ;
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m<sup>2</sup>.

Toute opération implantée sur un terrain de plus de 10 000 m<sup>2</sup> est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le terrain d'assiette du projet.

#### **ARTICLE 5 A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Sans objet.

#### **ARTICLE 6 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

---

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 6 m.

Toutefois aux abords des Routes Départementales, le retrait par rapport aux voies ou emprises publiques est porté à 10 m.

#### **ARTICLE 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait. La marge de retrait sera au moins égale à 2 m.

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

---

Il n'est pas fixé de règle

#### **ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle

#### **ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 9,50 m au faîtage.

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale est fixée à 12 m, toutefois cette hauteur pourra être dépassée si des impératifs techniques l'exigent.

## **ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux de construction seront simples, de teintes atténuées accordées à l'environnement.

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles seront de teinte sombre, afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

### **Prescriptions spécifiques applicables en plus en cas de travaux de réhabilitation - modification - extension réalisés sur des constructions anciennes repérées au titre de l'article L123-1-5 III.2°**

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction d'origine, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Les modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures ;
- maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique ;
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges ;
- maintien du rapport pleins / vides ;
- peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs ; soit présenter une facture moderne de qualité.

Le ravalement des façades des constructions anciennes doit être réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiment en ciment sont interdits). Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, doivent être nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints doivent affleurer le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne doivent pas être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil. Les murs, en moellonage ou "tout venant", initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit doit être repris ou remplacé.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

**La totalité des façades, même non susceptibles d'être vues du domaine public, doit être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues, mais pas obligatoirement à l'identique de ce qui sera fait sur la façade principale.**

#### **ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules et matériel d'exploitation correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

#### **ARTICLE 13 A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.  
Les constructions devront respecter une marge de retrait de 15 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

#### **ARTICLE 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

#### **ARTICLE 15 A - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Sans objet.

#### **ARTICLE 16 A - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Sans objet.



## CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle, qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère et des milieux naturels

### **ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature non mentionnées à l'article N 2.

### **ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

2-1 dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2-2 dans les zones concernées par un risque inondation : les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions par le plan de prévention du risque d'inondation du ru de Gally approuvé par arrêté préfectoral du 24 juillet 2013 (cf. annexes servitudes 7.1 du dossier PLU).

### **ARTICLE 3 N - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable (exception faite pour les abri(s) de voiture(s), abri(s) de jardin, resserre, cellier, etc.)

#### **2 – Assainissement**

En plus des dispositions suivantes, les constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

**a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par des canalisations enterrées et étanches

Toutefois, en l'absence de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder l'assainissement individuel est autorisé. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Pour les secteurs concernés : à défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur (dont le zonage d'assainissement) et déterminé en fonction de la nature des sols.

**b) Eaux pluviales :**

Les rejets d'eaux pluviales donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager, ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface totale, doivent satisfaire les conditions suivantes :

- sauf impossibilité technique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, les eaux pluviales doivent être infiltrées ;
- dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées (impossibilité technique ou technico-économique), le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha, et ce pour les pluies de référence suivantes :
  - a. Pluies de 56 mm en 12 heures (pluie vicennale) ou de 70 mm en 12 heures (pluie centennale) pour les sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la partie amont du ru de Gally (Villepreux et communes amont) et du Maldroit (Plaisir et communes amont) ;
  - b. Pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vicennale) pour le reste des sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la Mauldre et de ses affluents.

En application de la délibération de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application, les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées. Le débit de rejet des eaux pluviales est limité à 1 litre par seconde et par hectare, sauf :

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site ;
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m<sup>2</sup>.

Toute opération implantée sur un terrain de plus de 10 000 m<sup>2</sup> est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le terrain d'assiette du projet.

## **ARTICLE 5 N - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

## **ARTICLE 6 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

---

Les constructions doivent s’implanter en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 8 m.

Toutefois aux abords des Routes Départementales, le retrait par rapport aux voies ou emprises publiques est porté à 10 m.

## **ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l’égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 6 m

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

---

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière devront respecter une *marge de retrait* au moins égale à 4 m.

## **ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L’emprise au sol maximum est fixée à 10% de l’unité foncière.

## **ARTICLE 10 N - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au point le plus haut.

## **ARTICLE 11 N - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

---

Rappel : selon l’article R 111-21 du Code de l’urbanisme, le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

L’intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par le respect du profil naturel du terrain leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 2 m. Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d’occultation en matériaux synthétiques, notamment s’ils sont posés sur une clôture existante.

**Prescriptions spécifiques applicables en plus en cas de travaux de réhabilitation - modification - extension réalisés sur des constructions anciennes repérées au titre de l'article L123-1-5 III.2°**

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction d'origine, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Les modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures ;
- maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique ;
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges ;
- maintien du rapport pleins / vides ;
- peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs ; soit présenter une facture moderne de qualité.

Le ravalement des façades des constructions anciennes doit être réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont interdits). Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, doivent être nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints doivent affleurer le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne doivent pas être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil. Les murs, en moellonage ou "tout venant", initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit doit être repris ou remplacé.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

**La totalité des façades, même non susceptibles d'être vues du domaine public, doit être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues, mais pas obligatoirement à l'identique de ce qui sera fait sur la façade principale.**

**ARTICLE 12 N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

**ARTICLE 13 N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations en nombre et espèces équivalents.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

**ARTICLE 15 N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Sans objet.

**ARTICLE 16 N - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Sans objet.



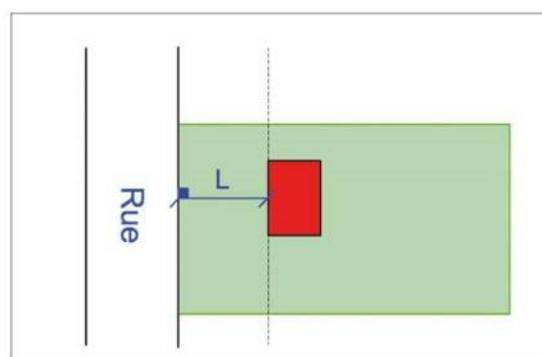
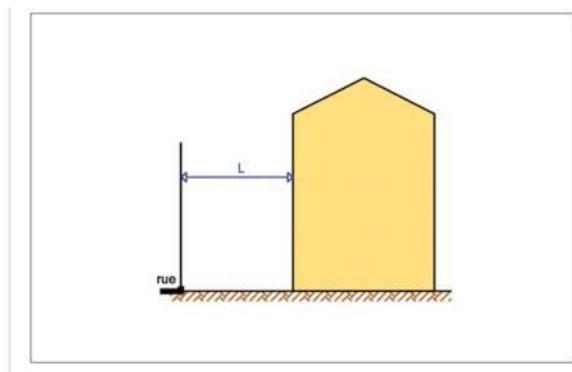
## ANNEXE 1

### LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT

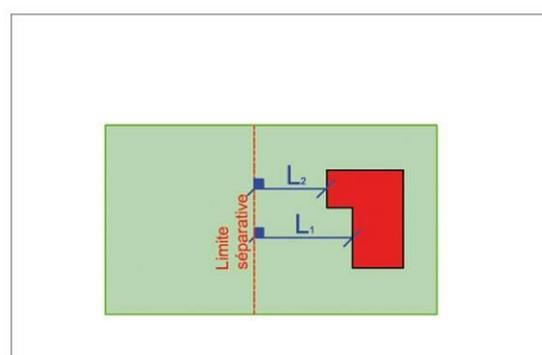
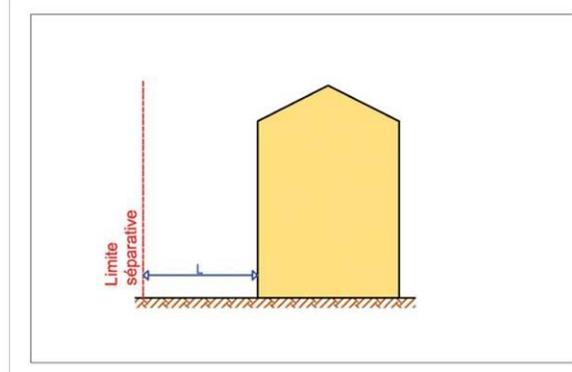
**Equipements collectifs** : ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

#### Modalité de calcul de la longueur (L)

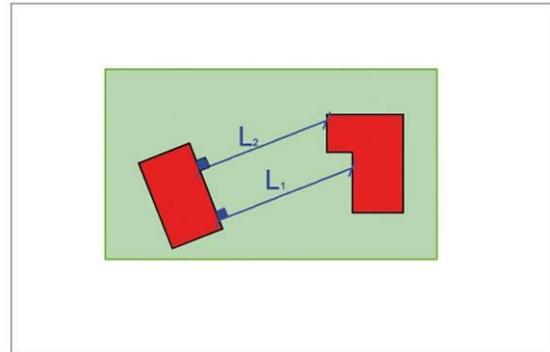
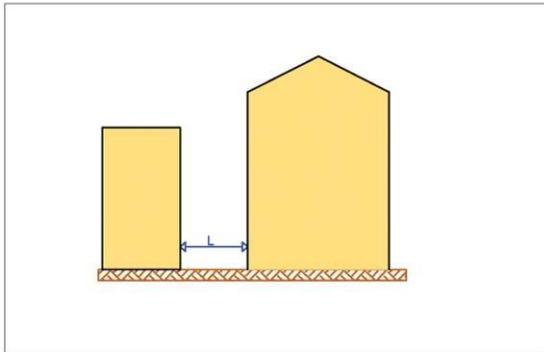
Pour l'application de l'article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques :



Pour l'application de l'article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives :



Pour l'application de l'article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres :



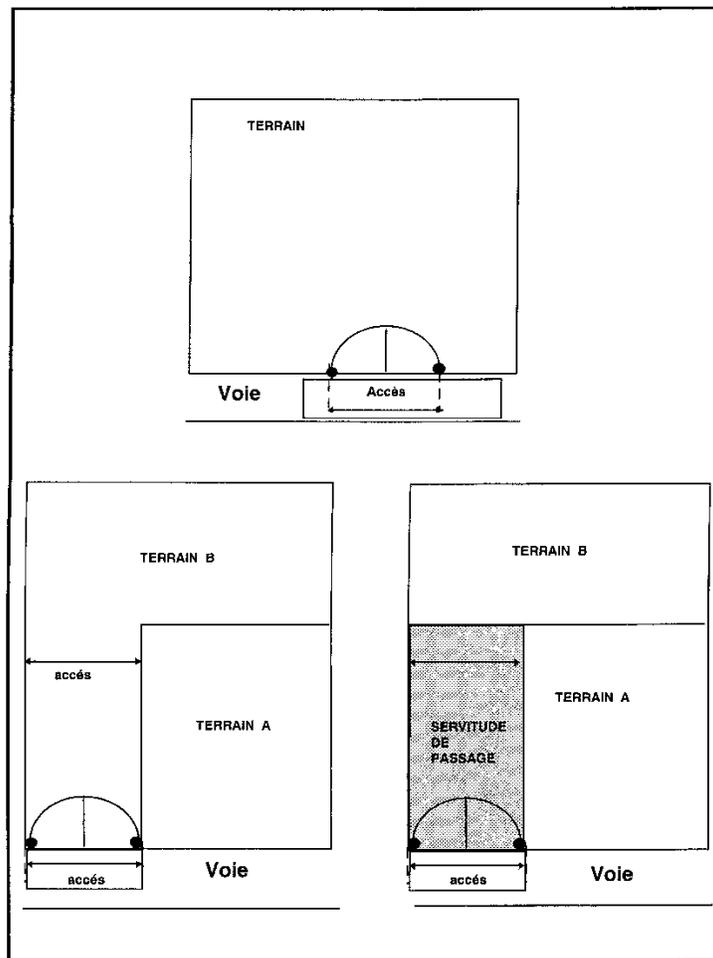
**Abri de jardin :**

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

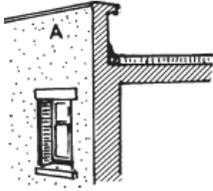
**Accès et voie nouvelle :**

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

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir une ou plusieurs propriétés distinctes.



**Acrotère :** muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



**Alignement par rapport aux voies :**

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique.

**Annexe (construction annexe) :**

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité : abri de jardin, remise à bois, etc. (hors garage) ;
- une construction non contiguë à une construction principale.

**Chien assis :**

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

**Combles :**

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

**Clôture :**

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille,...etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

**COS :**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain (article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme). Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour 1 m<sup>2</sup> de terrain, soit pour un terrain de 400 m<sup>2</sup>, une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup> (400 X 0,5 = 200).

**Emplacement réservé :**

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

**Emprise au sol :**

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments, y compris débords de toitures, balcons, marquises, auvent.

**Espaces Paysagers remarquables et de fond de parcelle :**

- Protection particulière instaurée au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

**Extension :**

Agrandissement de la construction principale.

**Extension modérée :**

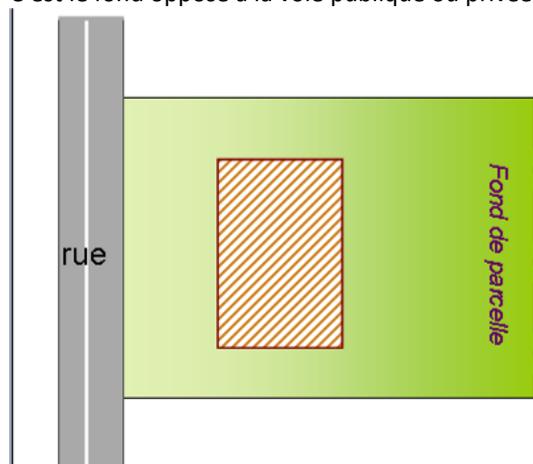
Extension n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> du volume supplémentaire par rapport au volume de construction existant à la date d'application du présent règlement.

**Façade :**

Chacune des faces verticales d'un bâtiment. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

**Fond de parcelle :**

C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.

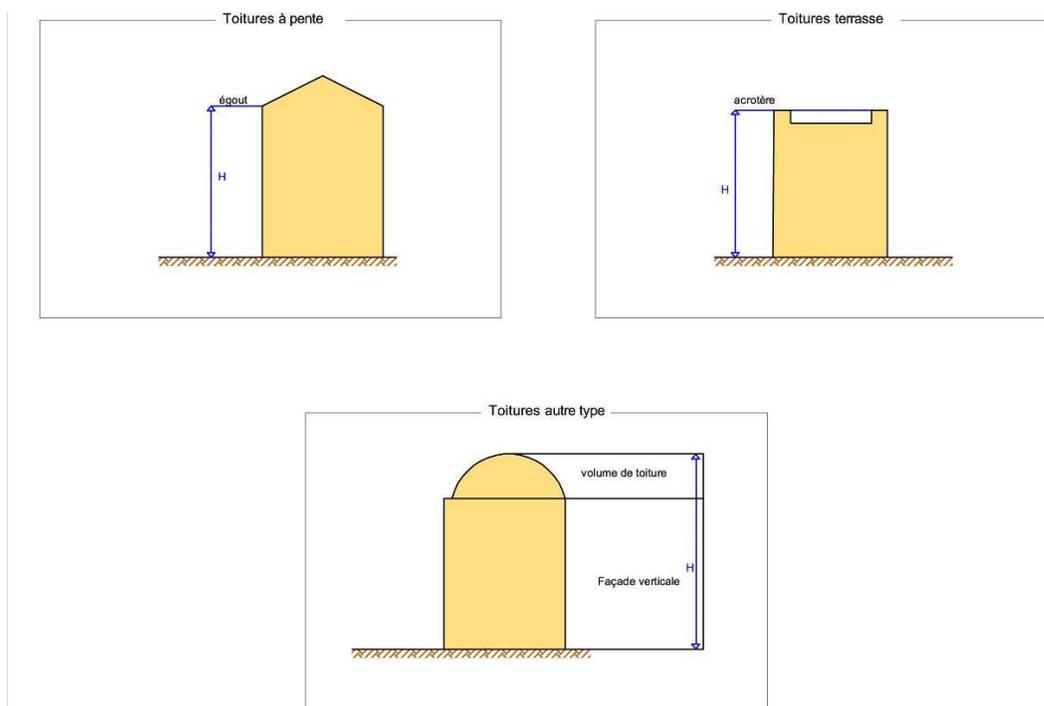


**Marquise**

Ouvrage suspendu vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée pour servir d'abri contre la pluie. (exemple de marquise en photo ci-contre)



**Modalités de calcul de la hauteur des façades :** la hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).



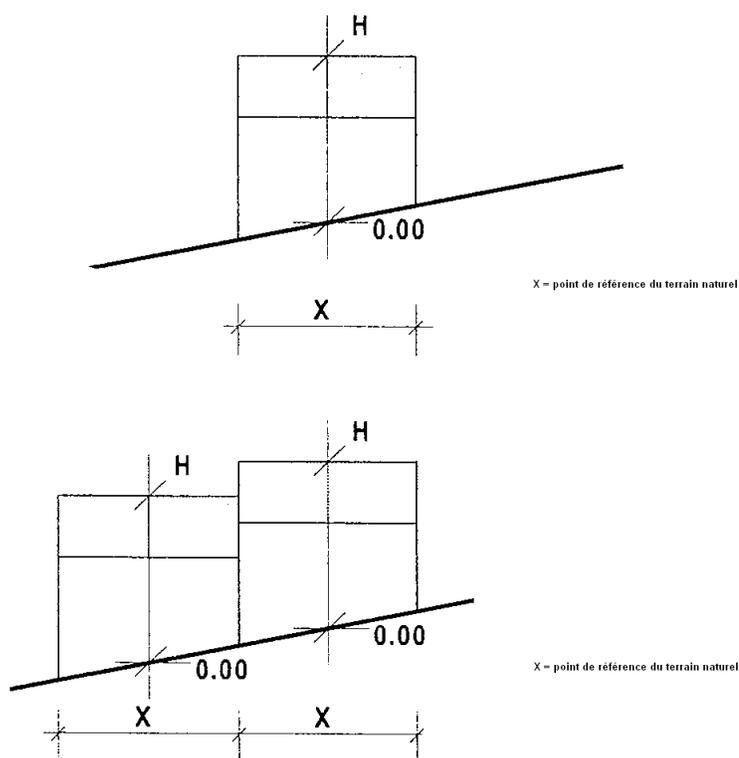
### Mesure de la hauteur: sol existant avant exécution des fouilles et remblais, terrain en pente

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Doit être regardé comme sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

La hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente.

Si la longueur de façade excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excède 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche.



### Installations classées pour l'environnement :

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

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

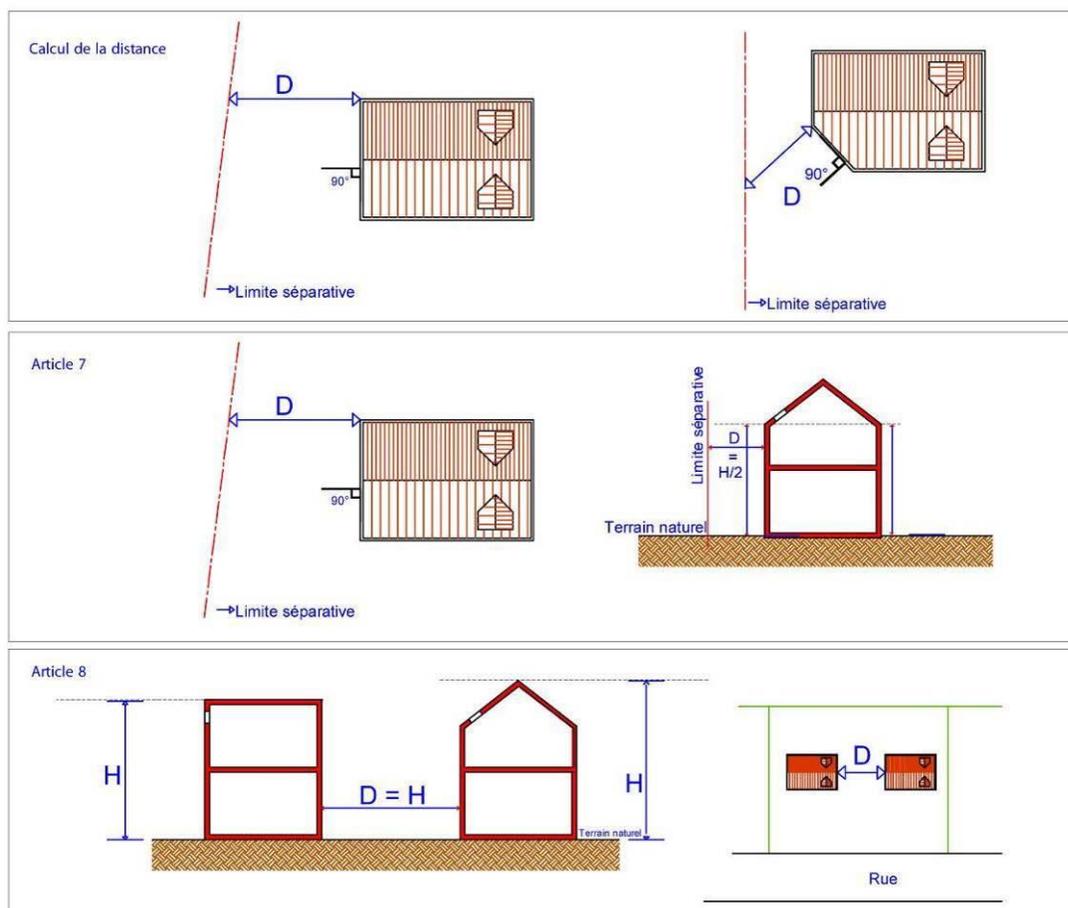
### Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

### Marge de recul ou de retrait :

Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les *façades* d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

## ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul



Dans certains articles 8 du présent règlement, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

**Ouverture :**

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture étant un pignon aveugle.

**Ouverture de toit :**

Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiqué dans la couverture.

Afin de limiter les vues directes sur la propriété voisine, elle ne peut être établie qu'à 26 décimètres (8 pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer si c'est à rez-de-chaussée, et à 19 décimètres (6 pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs (cf. article 677 du Code Civil).

**Pan d'une toiture ;**

Surface plane formée par un versant de toiture.

**Surface de plancher :**

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

**Vues :**

***Notion d'ouvertures créant des vues :***

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.

***Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :***

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les verrières réalisées en toiture de moins de 3 m<sup>2</sup> ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

## ANNEXE 2

### NUANCIER RECOMMANDE POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET LES EXTENSIONS EN PARTICULIER DANS LE VILLAGE

#### Les façades



#### Les menuiseries



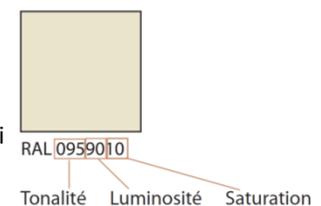
#### Les portes de garage



#### Les éléments de clôture



#### Les références RAL



Les palettes sont référencées selon la norme RAL (design), de façon à faciliter la sélection des tons choisis chez les fournisseurs, marchands de matériaux et professionnels du bâtiment ; Codées en fonction des tonalités (les 2 ou 3 premiers chiffres de la référence), de la luminosité (les 2 chiffres suivants), de la saturation (les 2 derniers chiffres), cette norme permettra, à terme, de demander la couleur équivalente chez les fournisseurs.

### Les façades



La palette de couleur présente les tons pour les corps de façade : **enduits, encadrements et autres éléments de modénature** (corniches ou bandeaux).

Les encadrements et les autres éléments de modénature (corniches ou bandeaux), lorsqu'ils existent, seront réalisés dans un ton identique ou plus clair que le fond de façade sauf teau) est réalisé dans un matériau différent et destiné à rester apparent, comme par exemple la brique, la pierre ou le bois.

### Les menuiseries



La palette de couleur présente les tons pour les menuiseries : **fenêtres, volets et portes.**

Les fenêtres peuvent être soit du même ton que les volets. Les tonalités des volets sont classées par "familles" : les ocres, les rouges, les verts et les bleus.

Le choix des teintes des portes se fera en respectant cette logique de famille : une porte d'entrée peut donc être soit du même ton que les volets, soit d'un ton plus sombre ou soutenu (tons des portes notamment) toujours dans la même famille. Les tons clairs des fenêtres sont également acceptés.

Les portes de garage font l'objet d'un autre nuancier. Les vérandas seront examinées au cas par cas. Leur traitement devra être cohérent avec l'ensemble des bâtiments.

### Les autres éléments

#### Les portes de garage



La palette de couleur présente les tons pour les **portes de garage**. Elle reprend les tons des fonds de façades.

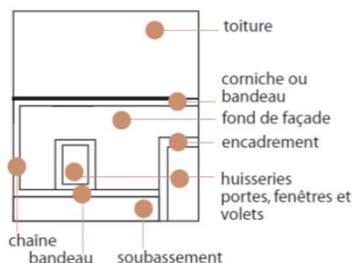
#### Les éléments de clôture



La palette de couleur présente les tons pour les **éléments de clôture autres que maçonnerie** : **grilles, barreaudages, portails...** Elle reprend les tons des portes.

Le mur de clôture, lorsqu'il est maçonnerie, utilisera les mêmes tons que le fond de façade (enduit principal). Pour les parties non maçonneries, les tons utilisés de préférence seront ceux des portes. Ceux des volets sont également admis. Les grillages seront obligatoirement vert foncé.

### Le vocabulaire



## Les façades



RAL 0808020



RAL 0859020



RAL 0909010



RAL 0758020



RAL 0809020



RAL 0809010



RAL 0608020



RAL 0609015



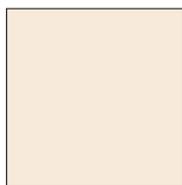
RAL 0609005

Les menuiseries

Tons possibles pour les portes

Tons possibles pour les fenêtres et volets

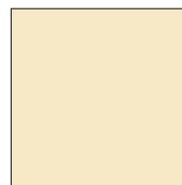
Tons clairs  
des fenêtres



RAL 0809010

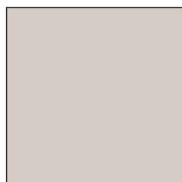


RAL 0709010

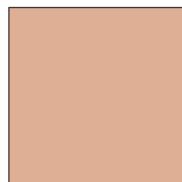


RAL 0859010

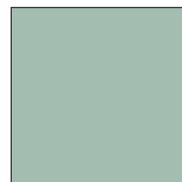
Tons moyens des fenêtres ou volets



RAL 0808005



RAL 0507020



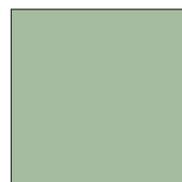
RAL 1807015



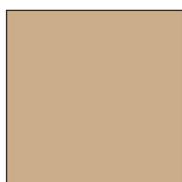
RAL 0808020



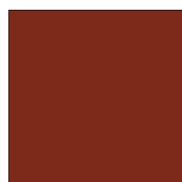
RAL 0305030



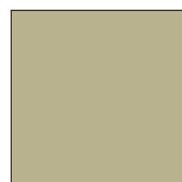
RAL 1507020



RAL 0757020



RAL 0303040

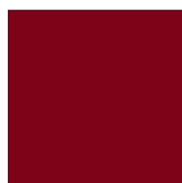


RAL 1207020

Tons soutenus des portes



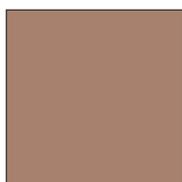
RAL 0706010



RAL 0203040



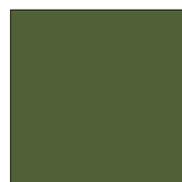
RAL 1703025



RAL 0505010



RAL 0202029



RAL 1204020

**Famille  
des ocres**

**Famille  
des rouges**

**Famille  
des verts**

## Les menuiseries

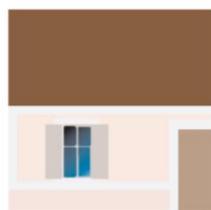
Exemples avec des tons ocre

**Exemple 1** Un même ton pour les fenêtres et volets et une porte sombre assortie

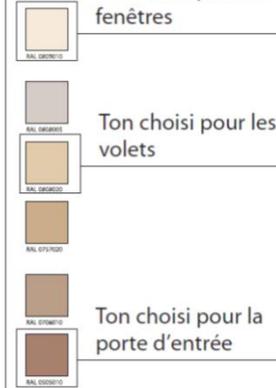


Ton choisi pour les fenêtres et volets

Ton choisi pour la porte d'entrée



**Exemple 2** Un ton différent pour les fenêtres (claires) et les volets avec une porte sombre assortie



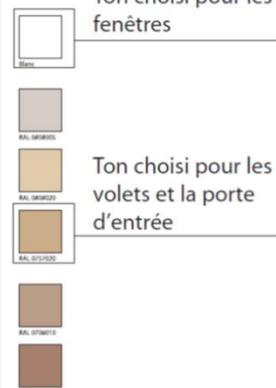
Ton choisi pour les fenêtres

Ton choisi pour les volets

Ton choisi pour la porte d'entrée

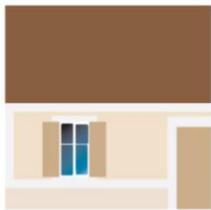


**Exemple 3** Un ton neutre pour les fenêtres (blanc), un ton moyen pour les volets et la porte.



Ton choisi pour les fenêtres

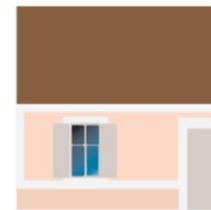
Ton choisi pour les volets et la porte d'entrée



**Exemple 4** Même ton pour tous les éléments.



Ton choisi pour les fenêtres, volets et porte d'entrée



## Les menuiseries

Exemples avec des tons de rouge

**Exemple 1** Un même ton pour les fenêtres et volets et une porte sombre assortie

Ton choisi pour les fenêtres et volets

Ton choisi pour la porte d'entrée

**Exemple 2** Un ton différent pour les fenêtres (claires) et les volets avec une porte sombre assortie

Ton choisi pour les fenêtres

Ton choisi pour les volets

Ton choisi pour la porte d'entrée

**Exemple 3** Un ton neutre pour les fenêtres (blanc), un ton moyen pour les volets et la porte.

Ton choisi pour les fenêtres

Ton choisi pour les volets et la porte d'entrée

**Exemple 4** Même ton pour tous les éléments.

Ton choisi pour les fenêtres, volets et porte d'entrée

## Les menuiseries

Exemples avec des tons de vert

**Exemple 1** Un même ton pour les fenêtres et volets et une porte sombre assortie

Ton choisi pour les fenêtres et volets

Ton choisi pour la porte d'entrée

**Exemple 2** Un ton différent pour les fenêtres (claires) et les volets avec une porte sombre assortie

Ton choisi pour les fenêtres

Ton choisi pour les volets

Ton choisi pour la porte d'entrée

**Exemple 3** Un ton neutre pour les fenêtres (blanc), un ton moyen pour les volets et la porte.

Ton choisi pour les fenêtres

Ton choisi pour les volets et la porte d'entrée

**Exemple 4** Même ton pour tous les éléments.

Ton choisi pour les fenêtres, volets et porte d'entrée

## Les autres éléments

### Les portes de garage



Pour chaque construction, la porte de garage sera traitée dans un ton identique ou très similaire à celui des fonds de façade, de façon à s’y intégrer le mieux possible.

### Les portes de garage



Le mur de clôture, lorsqu’il est maçonné, utilisera les mêmes tons que le fond de façade (enduit principal). Pour les parties non maçonnées, les tons utilisés de préférence seront ceux des portes. Ceux des volets sont également admis. Les grillages seront obligatoirement vert foncé.