Montfort l'Amaury
YVELINES

Modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme

3. Règlement

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2020 approuvant la modification N° 4 du PLU

SOMMAIRE

TITRE 1 **3**

DISPOSITIONS GENERALES **3**

TITRE 2 **11**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **11**

ZONE UA - CENTRE BOURG *12*

ZONE UE - EQUIPEMENTS *23*

ZONE UF – FAUBOURGS ET JARDINS *31*

ZONE UM – ZONE MIXTE (EQUIPEMENTS, SERVICES ET HABITAT) *42*

ZONE UP - PAYSAGERE *52*

ZONE UR - RESIDENTIELLE *62*

TITRE 3 **73**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES **73**

ZONE A - AGRICOLE *74*

ZONE N – NATURELLE *81*

ANNEXES **88**

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 151-8 et R 123-4 à R123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

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

S'ajoutent ou se substituent aux règles du présent règlement, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

S'ajoutent ou se substituent aux dispositions du présent règlement, les prescriptions découlant de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) applicables sur le territoire communal par arrêté n°8603 en date du 20 novembre 2007.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone agricole (A) et en zone naturelle (N).

Les zones urbaines définies par le présent Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes : zone centre-bourg (UA), zone équipements (UE), zone faubourgs et jardins (UF), zone mixte (UM), zone paysagère (UP), zone résidentielle (UR).

A l'intérieur de ces zones sont délimitées :

- les servitudes d'Espaces Boisés Classés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme,
- les Emplacements Réservés (ER) pour équipements publics ou espaces libres publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L 151-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 152-3 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du PLU au 26 avril 2009 n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX SECTEURS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Pour les zones où des parcelles relèvent de l'assainissement non collectif, toute installation d'un puits d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

ARTICLE 6 : LOTISSEMENT OU PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, toutes les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront applicables à chaque terrain issu de la division dans les zones UF et UP.

ARTICLE 7 : ZONES HUMIDES (CF CARTE PRESENTEE EN ANNEXE 2 DU PRESENT REGLEMENT)

Les zones humides effectives à enjeu : Les zones humides effectives à enjeu sont soumises à l'article 2 du SAGE de la Mauldre (Arrêté préfectoral du 10 aout 2015 approuvant le SAGE) :

Article 2 du SAGE de la Mauldre

Le présent article concerne tous installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) soumis à déclaration ou à autorisation au titre des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement, et visés par la rubrique suivante1 :

- l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais de zones humides ou de marais (rubrique 3.3.1.0 de l'article R. 214-1 du Code de l'environnement).

La destruction des zones humides doit être évitée en recherchant prioritairement la possibilité technicoéconomique d'implanter les projets en dehors de ces zones. À défaut du principe d'évitement, lorsque l'exception à ce principe est justifiée, la réduction de l'incidence du projet sur la zone humide devra être recherchée et démontrée.

Si l'analyse technico-économique a démontré qu'il ne peut être envisagé d'établir le projet en dehors de ces zones, la destruction, y compris partielle, d'une zone humide est soumise à mesures compensatoires. Ces mesures compensatoires, à hauteur de 250 % de la surface détruite, doivent prévoir l'amélioration et la pérennisation de zones humides encore fonctionnelles (restauration, reconnections, valorisation, meilleure gestion), ou la recréation d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et la biodiversité.

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

Liste des exceptions à la compensation à hauteur de 250 % de la surface détruite :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
  OU
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
  OU
- l'existence d'une déclaration d'utilité publique portant autorisation de réaliser des infrastructures de réseau de transport ;
  OU
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L. 211-7 du Code de l'environnement;
  OU
- la contribution à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau.

Les zones humides effectives : Les zones humides effectives sont soumises aux dispositions D6.83 du SDAGE.

Disposition D6.83. Éviter, réduire et compenser l'impact des projets sur les zones humides

Rappel réglementaire
Les études d'incidence et d'impact doivent préciser les mesures compensatoires (articles R.122-5-I, R.214-6 et R.214-32 du code de l'environnement) afin de permettre l'évaluation de leur efficacité et de leur pérennité.

Toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L.214-2 du code de l'environnement) et toute opération soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (article L.511-2 du code de l'environnement) doivent être compatibles avec l'objectif visant à enrayer la disparition des zones humides. L'atteinte de cet objectif implique notamment, et en fonction de la réglementation applicable aux opérations précitées :

- la mise en œuvre du principe « éviter, réduire et compenser » ;
- l'identification et la délimitation de la zone humide (articles L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement et arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié en 2009) ;
- l'analyse des fonctionnalités et des services écosystémiques de la zone humide à l'échelle de l'opération et à l'échelle du bassin versant de masse d'eau ;
- l'estimation de la perte générée en termes de biodiversité (présence d'espèces remarquables, rôle de frayère à brochets…) et de fonctions hydrauliques (rétention d'eau en période de crue, soutien d'étiages, fonctions d'épuration…) ;
- l'examen des effets sur l'atteinte ou le maintien du bon état ou du bon potentiel ;
- l'étude des principales solutions de substitution et les raisons pour lesquelles, eu égard aux effets sur les zones humides, le projet présenté a été retenu.

Réduire, puis compenser les impacts sur les zones humides
Afin d'atteindre l'objectif précité, pour contrebalancer les dommages causés par la réalisation des projets visés ci-avant et ainsi éviter la perte nette de surface et des fonctionnalités des zones humides, les mesures compensatoires doivent permettre de retrouver des fonctionnalités au moins équivalentes à celles perdues, en priorité dans le même bassin versant de masse d'eau et sur une surface au moins égale à la surface impactée.
Dans les autres cas, la surface de compensation est *a minima* de 150 % par rapport à la surface impactée.
De plus, dans tous les cas, des mesures d'accompagnement soutenant la gestion des zones humides définies ci-après, sont à prévoir.

D'une manière générale, les mesures compensatoires privilégient les techniques « douces » favorisant les processus naturels.
Il est rappelé que, dans le cas de mesures compensatoires portant sur les zones humides et conformément à la réglementation applicable et/ou à la jurisprudence administrative, les précisions apportées dans le dossier de demande portent notamment sur la pérennité des mesures proposées, en particulier sur les aspects fonciers, les modalités de gestion du site et le calendrier de mise en oeuvre.
Conformément à la réglementation applicable, la pérennité et l'efficacité de la compensation font l'objet d'un suivi dont la durée sera déterminée par l'autorité administrative en fonction de la nature et de la durée du projet, mais aussi des mesures de compensation, avec restitution régulière à cette autorité.
En cas de dérive, voire d'échec, de tout ou partie des mesures compensatoires, le maître d'ouvrage propose des mesures correctives et adapte en conséquence son dispositif de suivi et d'évaluation.
Il est recommandé que l'autorité administrative chargée du suivi de ces mesures cartographie et établisse un tableau de bord des mesures compensatoires programmées et réalisées.

Mesures d'accompagnement soutenant la gestion des zones humides
Pour assurer la pérennité des zones humides et au titre des mesures d'accompagnement soutenant leur gestion, le pétitionnaire proposera :
- soit une compensation complémentaire à hauteur de 50 % de la surface impactée par le projet ;
- soit une ou plusieurs actions participant :
    - à la gestion de zones humides sur un autre territoire du bassin Seine-Normandie, en priorité dans la même unité hydrographique,
    - ou à l'amélioration des connaissances sur les espèces, les milieux ou le fonctionnement de zones humides identifiées ;
- soit une combinaison des deux mesures d'accompagnement précédentes.

Cas des territoires à forts enjeux
Compte tenu de l'importance des fonctionnalités de certaines zones humides, parfois la perte générée par une opération ne peut être contrebalancée par des mesures compensatoires.
Il est alors recommandé que l'autorité administrative compétente s'oppose aux déclarations et refuse les autorisations impactant les fonctionnalités des zones humides sur les territoires à forts enjeux environnementaux.

Enveloppe de zones humides probables « classe 3 » : Les zones humides de classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

Les zones humides répondant à la définition du L211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte en annexe 2 du présent règlement ne doivent pas connaître d'occupations et d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation (interdictions d'affouillements, exhaussements, constructions, asséchement, …).

Il est possible de déroger à la disposition ci-avant :

- Pour la mise en œuvre d'équipement d'intérêt général, sous réserve de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » définie à l'article L110-1 du code de l'environnement ;
- Si le pétitionnaire fournit une étude hydromorphologique validée par une instance compétente attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition du L122-1 du code de l'environnement.

ARTICLE 8 : INSTAURATION D'UNE DECLARATION PREALABLE POUR LES DIVISIONS NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT

Par délibération du conseil municipal du 20 février 2018 N°2018-1, toute division non constitutive de lotissement est soumise à l'obligation de déposer une déclaration préalable en Mairie.

ARTICLE 9 : SECTEURS D'INFORMATIONS SUR LES SOLS

L'article 173 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) prévoit que les secteurs d'informations sur les sols (SIS° soient créés par arrêté préfectoral.
Les secteurs d'information sur les sols (SIS) ne sont pas des servitudes d'utilité publique (SUP) mais des servitudes d'usage du sol. Ils recensent par commune, les terrains où la pollution avérée du sol justifie la réalisation d'études de sol et sa prise en compte dans les projets d'aménagement. Leur élaboration permet donc une classification et un recensement de ce type de de terrains pollués.
La commune est concernée par un secteur d'information sur les sols créé par l'arrêté préfectoral n°2018-44501 du 8 janvier 2018.
Il a été annexé au plan local d'urbanisme (PLU) sur le plan de zonage et s'applique au site de l'ancienne usine à gaz de Montfort l'Amaury (12 avenue de la Reine Anne) classé en zone UF.

ARTICLE 10 : ESPACES BOISES CLASSES

Dans un objectif de protection des massifs boisés, la protection dite des espaces boisés classé (EBC) a été inscrite sur le plan de zonage réglementaire.
Cette protection et ses effets sont définis par les articles L.113-1 et R.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
En application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme (PLU) peuvent classer les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme espaces boisés è conserver, à protéger ou à créer (EBC).
L'article L.113-2 précise que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation d'arrachage et de défrichement prévue au chapitre I^{er} du titre IV du livre III du code forestier.
Le classement en espaces boisés classés (EBC) interdit donc notamment les défrichements et les constructions.
Les espaces boisés classés (EBC) sont soumis au régime au régime de la déclaration préalable des coupes et abattages d'arbres prévus à l'article L.421-4du code de l'urbanisme.
Cependant ce régime n'est pas requis lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement d'arbres dangereux ou morts, ainsi que pour toutes les coupes programmées dans un document de gestion approuvé conformément au code forestier (article L.124-1 et L.124-2).
Pour rappel, dans les espaces non classés, les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, prévue aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} du livre III du code forestier.

ARTICLE 11 : LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE OU LE TRAITEMENT DES ZONES DE SENSIBILITE ARCHEOLOGIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies au plan de zonage sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.
Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours des travaux sont possibles.
Il est rappelé qu'en application de l'article R.111-4 du code l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
Les prescriptions particulières suivantes sont applicables en ce domaine « toute découverte archéologique fortuite (article L.531-14 à L.531-16 du code d'urbanisme en ce qui concerne poteries, monnaies, ossements, objets divers, …) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au service régional de de l'archéologie (article L.521-1 et suivants du code du patrimoine) ».
En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322-1 et 322-2 du code pénal) le service régional de l'archéologie de la direction régionale des affaires culturelles de l'Ile-de-France (DRAC) devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.
(Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France - service régional de l'archéologie - 47, rue Le Peletier 75009 Paris).

ARTICLE 12 : LE CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE (ITT) ET L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES BATIMENTS DANS LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

L'arrêté préfectoral n°00.325 / DUEL, en date du 10 octobre 2000, « relatif au classement acoustique des infrastructures de transport terrestres (ITT) et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit est applicable au territoire communal.
Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
Ces normes de constructibilité sont mentionnées à l'article 2 du-dit arrêté, annexé au plan local d'urbanisme et s'appliquent aux tronçons d'infrastructures de la RD13, la RD76 et RD155.

ARTICLE 13 : LE PERIMETRE DE STOCKAGE SOUTERRAIN DE GAZ NATUREL SUR LA COMMUNE DE BEYNES

Storengy est gestionnaire d'un stockage de gaz souterrain de gaz naturel sur la commune de Beynes pour lequel il existe un périmètre de stockage et un périmètre de protection.
L'article 6 du décret initial d'exploitation du 28 mai 1968 dispose que « tout travail dans le sous-sol du périmètre de stockage ou du périmètre de protection excédant une profondeur de 250 mètres devra faire l'objet d'une autorisation préalable du préfet des Yvelines ».

ARTICLE 14 : DEROGATIONS AUX REGLES DU PLU POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Conformément aux articles R152-4 à R152-9 du code de l'urbanisme, des dérogations aux règles du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolation thermique ou phonique des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

Ce dispositif ne concerne pas l'ensemble des édifices repérés dans le Plan de Mise en valeur et de protection du Site Patrimonial Remarquable (SPR), des édifices protégés au titre des monuments historiques, le patrimoine repéré en vertu de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, ainsi que le patrimoine figurant à l'inventaire général du patrimoine (bas Mérimée). Ces projets seront traités au cas par cas.

Cette surépaisseur ou surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA - CENTRE BOURG

L'ensemble de la zone UA est inscrite dans le périmètre de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager). En plus, des règles définies par le présent règlement, les prescriptions de la ZPPAUP sont applicables.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle.
- Les commerces d'une superficie supérieure ou égale à 400m² de Surface de Plancher.
- Les entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Le changement de destination des locaux de commerce, d'hébergement hôtelier et d'activités artisanales existants en rez-de-chaussée des constructions.
- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures.
- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients pour le voisinage (stockage de véhicules, activités de réparation de véhicules, toutes activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores…).

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les installations classées soumises à autorisation sont admises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage.
- Les aménagements correspondant à des réserves nécessaires aux bâtiments à destination de commerce, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de bureau autorisés et qu'elles ne portent pas atteinte au respect de l'environnement et des paysages urbains.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- Les installations techniques (climatisations, chaufferies…) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

- Le nombre d'annexes des constructions est limité à 2 par terrain.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Protection des sites archéologiques

Les secteurs susceptibles de contenir des sites archéologiques sont représentés au document graphique n°3.1.
En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

2- Eléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.151-19 figurant au document graphique N° 3.2 font l'objet de prescriptions définies aux articles 13 du présent règlement.

3- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La RD13 et la RD155 sont de type 3
Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de ces voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

La RD76 est de type 4
Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de ces voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

4- ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager).

Les prescriptions de la ZPPAUP s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA.

5- Protection des zones humides

Une partie de la zone UA est concernée par des zones humides de classe 3 (Cf. annexe 2 du règlement). Les dispositions réglementaires spécifiques aux zones humides sont définies à l'article 7 des dispositions générales.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, dans les conditions de l'article R.111-5-du Code de l'Urbanisme.

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

Le nombre d'accès véhicule est limité à 1 par unité foncière. Si l'unité foncière est bordée par deux voies, l'accès devra se faire du côté de la voie principale.
Equipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre d'accès de véhicule pourra être porté à deux, dès lors que cela sera justifié pour des raisons de fonctionnalité technique de l'équipement et/ou de renforcement de la sécurité et/ou de limitation des nuisances. Si l'unité foncière est bordée par deux voies, l'accès pourra se faire à la fois du côté de la voie principale et du côté de la voie secondaire, dès lors que cela sera également justifié.

Les accès 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 des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre les incendies.

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

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

Chemins ruraux protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
Les opérations d'entretien nécessaires au maintien de leur viabilité devront respecter la nature de leur construction, maintenir un revêtement perméable (sauf pour les chemins asphaltés) et conserver leur géométrie.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau Electricité Télécommunications

Lorsque les lignes publiques électriques ou de télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur des parcelles privées doivent l'être également.
L'alimentation en eau potable de toute construction doit être assurée.

4.2.-. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable

4.3 - Assainissement

L'assainissement de toute construction doit être assuré.

a. Eaux usées :

Pour les eaux usées domestiques, le raccordement sur le réseau existant est obligatoire. Les demandes de branchement sont traitées par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle le Château (SIARNC).

b. Eaux pluviales :

Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Les constructions nouvelles devront respecter les prescriptions du SAGE de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral le 10 aout 2015.

c. Autres écoulements :

Tout déversement d'eaux usées autre que domestique (eaux industrielles, eaux d'exhaure) doit être préalablement autorisé par la Commune lorsque la gestion de l'ouvrage utilisée est assurée par celle-ci. Cette autorisation est délivrée dans le cadre d'une convention de versement qui en fixe les modalités techniques et financières, conformément au règlement d'assainissement du SIARNC.

4.4 - Collecte des déchets

Les bâtiments, locaux ou installations soumises à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte collective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.
Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Ces dispositions s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques mais également par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies existantes.
Toutefois, elles pourront s'implanter en retrait dans les cas suivants :
- Cas d'une parcelle ne permettant pas l'implantation à l'alignement (parcelle d'angle ou traversante)
- Lorsque la nouvelle construction vient s'appuyer sur une construction existante implantée en recul de l'alignement.

Dans ces deux situations, la continuité bâtie sera assurée par l'édification d'un mur de clôture à l'alignement.

Les extensions pourront se faire en continuité du bâti existant en respectant le même recul.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6**.2. Pour les parcelles couvertes par la ZPPAUP**

En complément des dispositions générales, les constructions devront s'implanter conformément aux dispositions de la ZPPAUP, intégrées à l'annexe « Servitudes d'utilité publique ».

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Au-delà des prescriptions de la ZPPAUP, les règles générales d'implantation sont les suivantes :

- Sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Dans le cas contraire, elles devront s'implanter à une distance minimum de 1,40 mètre.
- Au-delà de la profondeur de 15 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ; elles doivent respecter une marge d'isolement au moins égale à la hauteur maximum de la construction projetée, avec un minimum de 1,40 mètre.

Les constructions à usage de commerce ou de garage d'une hauteur de 3,5 mètres au faîtage, pourront être édifiées le long des limites séparatives.

Les dispositions du présent article ne peuvent faire obstacle à la mise en œuvre des prescriptions émises en application des articles L.121-1 et suivants du Code du patrimoine relatif aux monuments historiques sur des immeubles faisant l'objet d'une protection à ce titre.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLU (26 avril 2009) n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité avec des dispositions ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique ou de sécurité.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à 6 mètres.
Cette règle ne s'applique pas :

- aux abris de jardin,
- aux équipements et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de la construction d'une piscine (avec ou sans local technique associé) sur le terrain d'assiette.

-

ARTICLE UA9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la surface du terrain.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

Dans tous les cas, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage en tout point de la construction nouvelle par rapport au terrain naturel, soit 4 niveaux habitables maximum dont un seul niveau de comble éclairé.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres au faîtage ou 3,00 à l'acrotère.
La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,50 mètres.

10.2 Pour les parcelles couvertes par la ZPPAUP :

La hauteur des constructions devra respecter les dispositions de la ZPPAUP, intégrées à l'annexe « Servitudes d'utilité publique ».

10.3 Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- au site,
- au paysage naturel ou urbain,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les ventouses de chaudières sont interdites en façade.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les fils électriques et téléphone devront être encastrés. A défaut, ils seront fixés proprement et le moins apparent possible.

En plus des dispositions définies ci-dessous, les constructions devront respecter les dispositions prévues dans le règlement de la ZPPAUP, intégrées à l'annexe « Servitudes d'utilité publique ».

11.1 - Façades

Les façades seront composées soit :

- De maçonnerie enduite d'une teinte du nuancier de Montfort annexé au présent règlement. Les modénatures éventuelles seront une teinte plus claire. En cas de soubassement, ils seront une teinte plus foncée.
- En maçonnerie pierre apparente.
- En bois naturel d'aspect patiné (vernis et lasure interdits).
- Les bardages réalisés avec des matériaux de couverture sont interdits.

11.2 - Toitures

Les toitures à deux pans doivent avoir des pentes comprises entre 35 et 50°. Toutefois, les vérandas, ou les bâtiments annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, pourront avoir une toiture de pente moindre.
Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des annexes.

Les matériaux de toiture autorisés sont :

- La tuile plate en terre cuite petit moule (type 17 x 27 cm ou 16 x 24 cm) de teinte nuancée brun-ocré à brun-rouge.
- En cas d'extension du bâti existant et afin de s'insérer harmonieusement avec le bâti existant, l'ardoise et la tuile mécanique d'un modèle petit moule pourront être autorisées.
- Sur les versants de toiture à faible pente, les matériaux de couverture autorisés sont le zinc prépatiné, le cuivre et le plomb.

Les couvertures en bardeaux d'asphalte sont autorisées uniquement pour les abris de jardin en bois dont les toitures pourront disposer de pentes inférieures à 35°.

En cas d'extension du bâti existant et afin de s'insérer harmonieusement avec ce bâti, l'ardoise et la tuile mécanique (si elle est présente) pourront être autorisées.

11.3 – Menuiseries et percements

L'ensemble des menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Elles seront peintes dans les tonalités de la palette de couleurs de Montfort l'Amaury. Les finitions bois, blanche, lasure ou vernis sont proscrites.

<u>Châssis et fenêtre de toit</u>
Ils seront obligatoirement encastrés, leur dimension ne pourra excéder 80 cm de large et 1 m de haut. L'implantation des fenêtres de toit doit respecter le rythme des travées (des ouvertures) de la façade. Leur nombre sera inférieur ou égal au nombre de travées de la façade.
La superposition de fenêtre de toit dans la hauteur et sur le même versant de toiture est interdite.

<u>Lucarnes</u>
Dans le cas d'ajout de nouvelles lucarnes, celles-ci seront de même nature que les lucarnes anciennes existantes sur la toiture.
Dans le cas d'ajout de nouvelles lucarnes sur une toiture dépourvue de lucarnes, le type de lucarne choisi reprendra les dispositions anciennes : lucarne à croupe ou lucarne à fronton-pignon.
Les lucarnes rampantes, les lucarnes retroussées et les lucarnes rentrantes sont interdites.*
La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1m20 hors tout.

**cf schéma en annexe du règlement*

Volets

Les volets seront de préférence battants.

Les volets battants seront en bois pleins et persiennés partiellement ou totalement. Les contrevents à écharpe sont interdits.

Les volets roulants extérieurs sont interdits. Le cas échéant, l'ensemble du dispositif (coffre, coulisses et volets) devra être intérieur.

11.4 - Clôtures

Les murs de clôture existants en pierre apparentes devront être conservés et restaurés.

Les clôtures végétales existantes devront être conservées et maintenues à une hauteur maximum de 2,20m.

Lorsqu'ils ne pourront pas être installés à l'intérieur du bâti, non visibles du domaine public, les compteurs EDF/GDF seront encastrés dans la maçonnerie du mur de clôture. Leur implantation et leur protection seront réalisées en fonction de la finition du mur de clôture.

Les dispositifs de clôtures sur rue autorisés sont :

- Le mur plein d'une hauteur maximum de 2,50m de hauteur, en pierre apparente ou enduit comme les murs de façade du corps de bâtiment principal.
- Le muret en pierre apparente ou enduit comme les murs de façade du corps de bâtiment principal surmonté d'une grille ajourée doublée d'une haie végétale. L'ensemble ne pourra excéder 2,20m de hauteur. La grille sera formée d'un barreaudage vertical de section ronde ou carrée. La partie haute de la grille se terminera en pointe avec un minimum de 0,10m au-dessus de la lisse horizontale.

En limite séparative sont autorisées : Les clôtures seront constituées d'une haie végétale. Elles pourront être doublées ou non d'un grillage souple à mailles carrées ou rectangulaires vert ou d'une clôture en bois ou matériaux naturels. Dans ce cas les plantations devront être plantées à 50 cm de la clôture afin de la noyer dans la végétation. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,20 mètres.

Le mur maçonné appareillé de façon traditionnelle est autorisé.

Les portails et portes seront d'une hauteur identique à celle de la clôture et d'une grande simplicité d'aspect.

11.5 - Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public et d'une couleur identique au matériau de support.

Si pour des raisons techniques, cette implantation n'est pas possible, son implantation devra être la plus discrète possible.

11.6 - Travaux sur les constructions existantes

Les travaux d'entretien et de restauration sur le bâti existant devront être réalisés, dans tous les cas, en harmonie de couleurs, avec les matériaux d'origine et de mise en œuvre avec les matériaux traditionnels.

Sont concernés notamment : les façades en meulière, les couvertures en tuile plate en terre cuite, les fenêtres bois, les portes d'entrée ou portes charretière en bois, les volets bois, les souches de cheminée, les ferronneries, les murs de clôture en pierre apparente, les effets décoratifs de modénature en pierre de taille ou en brique

Les éléments de modénature existants tels que corniche, bandeau d'égout, bandeau d'étage et encadrements de baie, seront conservés et traités d'une coloration plus claire que l'enduit en partie courante. Le soubassement sera quant à lui d'une tonalité plus soutenue.

11.7 - Abris de jardin

Les abris de jardin seront en bois et auront une superficie maximale de 9m².

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, les aires de retournement est de 25 m², à l'exclusion des véhicules lourds.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes : 2,5 m x 5 m par place.

Les places commandées sont limitées à une place de stationnement par unité foncière.
Nota : La date de référence pour les constructions existantes correspond à la date d'approbation du PLU (26 avril 2009).

12.2 - Constructions à usage d'habitation

Pour les constructions neuves à usage d'habitation ou pour la création d'une nouvelle unité d'habitation dans le volume d'une construction existante, il sera créé deux places de stationnement par logement. Cette obligation s'impose avec ou sans création d'une Surface de Plancher.

En cas d'extension, une place de stationnement sera créée par tranche de 50 m² de Surface de Plancher nouvellement créée.
Les aires de stationnement aux « deux roues » et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

12.3 - Constructions à usage de commerce

Pour les établissements commerciaux, il sera créé une place de stationnement par 30m² de Surface de Plancher.

12.4 - Constructions à usage d'hôtellerie et de restauration

Pour ces établissements, il sera créé :

- une place de stationnement par chambre,
- une place de stationnement pour 10m² de salle de restauration.

12.5 - Constructions à usage de bureaux, professions libérales, services publics et bâtiments d'intérêt collectif (hors 12.8 et 12.9)

Pour ces établissements**,** il sera créé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de Surface de Plancher.

12.6 - Constructions à usage d'activités artisanales

Pour ces établissements, il sera créé deux places de stationnement par 80m² de Surface de Plancher.

12.7 - Constructions à usage de salles de spectacle et de réunions

Le nombre de places est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil : 1 place pour 5 personnes.

12.8 - Etablissements d'enseignement

Etablissements du premier degré : 1 place par classe
Etablissements du deuxième degré : 2 places par classe
Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

12.9 - Etablissements hospitaliers, cliniques et établissements paramédicaux

Il sera créé 1 place pour 2 lits.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dispositions générales

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et ayant le même développement.

20 % minimum de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être végétalisés.
Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

13.2 - Les éléments du patrimoine repérés au document graphique N° 3.2 « Eléments de patrimoine » du PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies et de plantations d'alignement repérés dans le document graphique N° 3.2 « Eléments de patrimoine » sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune.

<u>Les arbres remarquables</u>
Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres repérés au plan, il est interdit de réduire la perméabilité du sol ou d'implanter une construction et ses réseaux.

Les alignements d'arbres et les haies

Ces éléments paysagers répertoriés doivent être préservés. L'autorisation d'occuper le sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres en alignement contribuant au caractère paysager de la commune.

Les espaces libres ou espaces verts remarquables

Ces espaces répertoriés dans le document graphique correspondent à des bosquets, des prairies, des clairières, des parcs paysagers, des espaces libres ou plus généralement à des espaces boisés. Ces zones sont inconstructibles à l'exception des édifices liés à l'exploitation ou à l'entretien de la zone (locaux annexes, abris de jardin). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UE - EQUIPEMENTS

L'ensemble de la zone UE est inscrit dans le périmètre de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager). En plus, des règles définies par le présent règlement, les prescriptions de la ZPPAUP sont applicables.

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UE2.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures.
- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients pour le voisinage (stockage de véhicules, activités de réparation de véhicules, toutes activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores…).

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation liées au fonctionnement des équipements autorisés.
- Les constructions d'entrepôts à condition qu'elles correspondent à une réserve nécessaire aux équipements autorisés dans la zone.
- Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

-
- Les installations techniques (climatisations, chaufferies…) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1- Eléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-19, figurant au document graphique N° 3.2 et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

2 - Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 mètres d'un Espace Boisé Classé.

3 - Isolement acoustique des bâtiments contre le bruit

La RD13 et la RD155 sont de type 3.
Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de ces voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

4- ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager).

Les prescriptions de la ZPPAUP s'appliquent sur l'ensemble de la zone UE.

5- Protection des zones humides

Une partie de la zone UE est concernée par des zones humides de classe 3 (Cf. annexe 2 du règlement. Les dispositions réglementaires spécifiques aux zones humides sont définies à l'article 7 des dispositions générales.

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, dans les conditions de l'article R.111-5-du Code de l'Urbanisme.

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

Le nombre d'accès véhicule est limité à 1 par unité foncière. Si l'unité foncière est bordée par deux voies, l'accès devra se faire du côté de la voie principale.

Equipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre d'accès de véhicule pourra être porté à deux, dès lors que cela sera justifié pour des raisons de fonctionnalité technique de l'équipement et/ou de renforcement de la sécurité et/ou de limitation des nuisances. Si l'unité foncière est bordée par deux voies, l'accès pourra se faire à la fois du côté de la voie principale e du côté de la voie secondaire, dès lors que cela sera également justifié.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, tout accès doit présenter une largeur utile de circulation d'au moins 5 mètres (hors trottoir).

Les accès 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 des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre les incendies.

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

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

Chemins ruraux protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
Les opérations d'entretien nécessaires au maintien de leur viabilité devront respecter la nature de leur construction, maintenir un revêtement perméable (sauf pour les chemins asphaltés) et conserver leur géométrie.

ARTICLE UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau Electricité Télécommunications

Lorsque les lignes publiques électriques ou de télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur des parcelles privées doivent l'être également.

L'alimentation en eau potable de toute construction doit être assurée.

4.2.-. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable

4.3 - Assainissement

L'assainissement de toute construction doit être assuré.

a. Eaux usées :

Pour les eaux usées domestiques, le raccordement sur le réseau existant est obligatoire. Les demandes de branchement sont traitées par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle le Château (SIARNC).

b. Eaux pluviales :

Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.
Les constructions nouvelles devront respecter les prescriptions du SAGE de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral le 10 aout 2015.

c. Autres écoulements :

Tout déversement d'eaux usées autre que domestique (eaux industrielles, eaux d'exhaure) doit être préalablement autorisé par la Commune lorsque la gestion de l'ouvrage utilisé est assurée par celle-ci. Cette autorisation est délivrée dans le cadre d'une convention de versement qui en fixe les modalités techniques et financières, conformément au règlement d'assainissement du SIARNC.

4.4 - Collecte des déchets

Les bâtiments, locaux ou installations soumises à permis de construire doivent, ~~sauf impossibilité~~, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte collective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à édifier doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le cas de plusieurs constructions sur des parcelles contiguës y compris lorsque celles-ci sont implantées à l'alignement, les constructions pourront être édifiées dans la continuité des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (26 avril 2009).

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

La marge d'isolement le long des limites séparatives du bâtiment à édifier doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit (ou à l'acrotère), sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin pour lesquels il n'est pas fixé de règles, devront respecter une marge d'isolement de 2.50m minimum par rapport aux limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40% de la surface du terrain.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

La toiture du bâti ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 mètres ou 3,00 mètres à l'acrotère.
La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,50 mètres.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotir ou 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,
- au site,
- au paysage naturel ou urbain,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles de la voie communale, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les ventouses de chaudières sont interdites en façade.

11.1 - Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,20 mètres.

Les clôtures sur rue
Les clôtures sur rue seront végétales ou éventuellement constituées d'un muret d'une hauteur de 1,20 mètre maximum surmonté d'une grille en ferronnerie doublée d'une haie végétale.

Les portails et portes seront droits et d'une hauteur identique à celle de la clôture et d'une grande simplicité d'aspect.
Les murs en pierre existants devront être préservés.

11.2 – Toitures

Les toitures à deux pans doivent avoir des pentes comprises entre 35 et 50°. Toutefois, les vérandas, ou les bâtiments annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, pourront avoir une toiture de pente moindre.

Les toits terrasses pourront être autorisés lorsqu'ils ne portent atteinte à l'environnement, à la vue et au caractère remarquable du site.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, les aires de retournement est de 25 m², à l'exclusion des véhicules lourds.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes : 2,5 m x 5 m par place.

12.2 - Constructions à usage d'habitation

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il sera créé deux places de stationnement par logement. Cette obligation s'impose non seulement pour les constructions neuves, mais aussi en cas de création de logements dans le volume des constructions existantes, avec ou sans création d'une Surface de Plancher.

En cas d'extension, une place de stationnement sera créée par tranche de 50 m² de Surface de Plancher nouvellement créée.
Nota : La date de référence pour les constructions existantes correspond à la date de l'approbation du PLU (26 avril 2009).

12.3 - Constructions à usage de salles de spectacle et de réunions

Le nombre de places est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil : 1 place pour 5 personnes.

12.4 - Etablissements d'enseignement

Etablissements du premier degré : 1 place par classe
Etablissements du deuxième degré : 2 places par classe
Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

12.5 - Etablissements hospitaliers, cliniques et établissements paramédicaux

Il sera créé 1 place pour 2 lits.

12.6 - Constructions de stades

Pour les stades d'entraînement, l'équivalent de 10% de l'emprise du stade doit être aménagé en aire de stationnement.
Pour les stades pouvant accueillir des spectacles, 1 place pour 10 personnes sera créée.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dispositions générales

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et ayant le même développement.

20 % minimum de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de circulation et de stationnement devront être végétalisés.
Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

13.2 - Les éléments du patrimoine repérés au document graphique N° 3.2 « Eléments de patrimoine » du PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies et de plantations d'alignement repérés dans le document graphique N° 3.2 « Eléments de patrimoine » sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune.

Les arbres remarquables
Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres repérés au plan, il est interdit de réduire la perméabilité du sol ou d'implanter une construction et ses réseaux.

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

ARTICLE UE16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UF – FAUBOURGS ET JARDINS

Une partie de la zone UF est inscrite dans le périmètre de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager). En plus, des règles définies par le présent règlement, les prescriptions de la ZPPAUP sont applicables.

ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle.
- Les commerces d'une superficie supérieure ou égale à 400m² de Surface de Plancher.
- Les entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les demandes de défrichement dans les Espaces Boisés Classés.
- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes dans les secteurs couverts par la ZPPAUP.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles dans les secteurs couverts par la ZPPAUP.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures.
- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients pour le voisinage (stockage de véhicules, activités de réparation de véhicules, toutes activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores…).

ARTICLE UF2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS

- Les installations classées soumises à autorisation sont admises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage.
- Les aménagements correspondant à des réserves nécessaires aux bâtiments à destination de commerce, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de bureau autorisés et qu'elles ne portent pas atteinte au respect de l'environnement et des paysages urbains.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- Les installations techniques (climatisations, chaufferies…) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

- Le nombre d'annexes des constructions est limité à 2 par terrain.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Protection des sites archéologiques

Les secteurs susceptibles de contenir des sites archéologiques sont représentés au document graphique n°3.1.
En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

2- Eléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.151-19, figurant au document graphique 3.2 font l'objet de prescriptions définies aux articles 13 du présent règlement.

3 - Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 mètres d'un Espace Boisé Classé.

4 - Isolement acoustique des bâtiments contre le bruit

La RD13 et la RD155 sont de type 3
Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de ces voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

La RD76 est de type 4
Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de ces voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

5- ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager).
Les prescriptions de la ZPPAUP s'appliquent sur une partie de la zone UF.

6- Protection des zones humides

Une partie de la zone UF est concernée par des zones humides de classe 3 (Cf. annexe 2 du règlement).
Les dispositions réglementaires spécifiques aux zones humides sont définies à l'article 7 des dispositions générales.

7- Périmètre Secteurs d'Informations des Sols (SIS)

Le site de l'ancienne usine à gaz de Montfort l'Amaury (12 avenue de la Reine Anne) est concerné par ce périmètre (cf article 9 des dispositions générales).

ARTICLE UF3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, dans les conditions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

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

Le nombre d'accès véhicule est limité à 1 par unité foncière. Si l'unité foncière est bordée par deux voies, l'accès devra se faire du côté de la voie principale.
Equipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre d'accès de véhicule pourra être porté à deux, dès lors que cela sera justifié pour des raisons de fonctionnalité technique de l'équipement et/ou de renforcement de la sécurité et/ou de limitation des nuisances. Si l'unité foncière est bordée par deux voies, l'accès pourra se faire à la fois du côté de la voie principale e du côté de la voie secondaire, dès lors que cela sera également justifié.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, tout accès doit présenter une largeur utile de circulation d'au moins 5 mètres (hors trottoir).

Les accès 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 des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre les incendies.

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

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

Chemins ruraux protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
Les opérations d'entretien nécessaires au maintien de leur viabilité devront respecter la nature de leur construction, maintenir un revêtement perméable (sauf pour les chemins asphaltés) et conserver leur géométrie.

ARTICLE UF4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau Electricité Télécommunications

Lorsque les lignes publiques électriques ou de télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur des parcelles privées doivent l'être également.

L'alimentation en eau potable de toute construction doit être assurée.

4.2 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable

4.3 - Assainissement

L'assainissement de toute construction doit être assuré.

a. Eaux usées :

Pour les eaux usées domestiques, le raccordement sur le réseau existant est obligatoire. Les demandes de branchement sont traitées par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle le Château (SIARNC).

b. Eaux pluviales :

Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.
Les constructions nouvelles devront respecter les prescriptions du SAGE de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral le 10 aout 2015.

c. Autres écoulements :

Tout déversement d'eaux usées autre que domestiques (eaux industrielles, eaux d'exhaure) doit être préalablement autorisé par la Commune lorsque la gestion de l'ouvrage utilisé est assurée par celle-ci. Cette autorisation est délivrée dans le cadre d'une convention de versement qui en fixe les modalités techniques et financières, conformément au règlement d'assainissement du SIARNC.

4.4 - Collecte des déchets

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte collective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

ARTICLE UF5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UF6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

Les constructions à édifier doivent être implantées dans une bande de 30 mètres à compter d'une voie publique ou privée existante à la date de modification du présent règlement, à l'exception des abris de jardins.
Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (26 avril 2009) ainsi que les piscines et leur local technique peuvent s'implanter au-delà des 30 mètres et jusqu'à 40 mètres à compter d'une voie publique ou privée existante.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2 Pour les parcelles couvertes par la ZPPAUP
En complément des dispositions du 6.1, les constructions devront s'implanter conformément aux dispositions de la ZPPAUP.

ARTICLE UF7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Pour les parcelles non couvertes par la ZPPAUP :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec une marge d'isolement au moins égale à :

- 2,50 mètres pour une façade qui ne comporte pas d'ouverture,
- La hauteur maximum de la construction avec un minimum de 6 mètres si la façade comporte des ouvertures

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin pour lesquels il n'est pas fixé de règles, devront respecter une marge d'isolement de 2.50m minimum par rapport aux limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.2 Pour les parcelles couvertes par la ZPPAUP :

Les constructions devront s'implanter conformément aux dispositions de la ZPPAUP, intégrées à l'annexe « Servitudes d'utilité publique ». En cas de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives, celles-ci respecteront les dispositions du 7.1.

ARTICLE UF8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les constructions non contigües sur un même terrain doivent être implantées à une distance minimum de 8 m.

Cette règle ne s'applique pas :
- aux abris de jardin,
- aux équipements et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de la construction d'une piscine (avec ou sans local technique associé) sur le terrain d'assiette.

ARTICLE UF9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments y compris les annexes ne doit pas excéder 30% de la surface du terrain.

ARTICLE UF10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 8,00 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres au faîtage ou 3,00 à l'acrotère.

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,50 mètres au faîtage.

La toiture du bâti ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé.

10.2 Pour les parcelles couvertes par la ZPPAUP :

La hauteur des constructions devra respecter les dispositions de la ZPPAUP, intégrées à l'annexe « Servitudes d'utilité publique ».

10.3 Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF11 - ASPECT EXTERIEUR

1. **Dispositions applicables pour l'ensemble des parcelles :**

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotir ou de bâtir, pourra être refusée ou être accordée sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- au site,
- au paysage naturel ou urbain,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés,… est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les fils électriques et téléphone devront être encastrés. A défaut, ils seront fixés proprement et le moins apparent possible.

Les ventouses de chaudières sont interdites en façade.

11.1 - Façades

Les façades seront composées soit :

- De maçonnerie enduite d'une teinte du nuancier de Montfort annexé au présent règlement. Les modénatures éventuelles seront une teinte plus claire. En cas de soubassement, ils seront une teinte plus foncée.
- En maçonnerie pierre apparente.
- En bois naturel d'aspect patiné (vernis et lasure interdits).
- Les bardages réalisés avec des matériaux de couverture sont interdits.

11.2 – Toitures

Les toitures à deux pans doivent avoir des pentes comprises entre 35 et 50°. Toutefois, les vérandas, ou les bâtiments annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, pourront avoir une toiture de pente moindre.

Les matériaux de toiture autorisés sont :

- La tuile plate en terre cuite petit moule (type 17 x 27 cm ou 16 x 24 cm). Le nombre de tuiles au m² devra être de 60 à 80 de teinte nuancée brun-ocré à brun-rouge.
- En cas d'extension du bâti existant et afin de s'insérer harmonieusement avec le bâti existant, l'ardoise et la tuile mécanique (60 à 80 au m²) pourront être autorisées.
- Sur les versants de toiture à faible pente, les matériaux de couverture autorisés sont le zinc prépatiné, le cuivre et le plomb.

Les couvertures en bardeaux d'asphalte sont autorisées uniquement pour les abris de jardin en bois dont les toitures pourront disposer de pentes inférieures à 35°.

11.3 – Menuiseries et percements

L'ensemble des menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Elles seront peintes dans les tonalités de la palette de couleurs du nuancier de Montfort l'Amaury annexé au présent règlement. Les finitions bois, blanche, lasure ou vernis sont proscrites.

<u>Châssis et fenêtre de toit</u>

Ils seront obligatoirement encastrés, leur dimension ne pourra excéder 80 cm de large et 1 m de haut. L'implantation des fenêtres de toit doit respecter le rythme des travées (des ouvertures) de la façade. Leur nombre sera inférieur ou égal au nombre de travées de la façade.

La superposition de fenêtre de toit dans la hauteur et sur le même versant de toiture est interdite.

Lucarnes

Dans le cas d'ajout de nouvelles lucarnes, celles-ci seront de même nature que les lucarnes anciennes existantes sur la toiture.

Dans le cas d'ajout de nouvelles lucarnes sur une toiture dépourvue de lucarnes, le type de lucarne choisi reprendra les dispositions anciennes : lucarne à croupe ou lucarne à fronton-pignon.

Les lucarnes rampantes, les lucarnes retroussées et les lucarnes rentrantes sont interdites*.

La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1m20 hors tout.

Volets

Les volets seront de préférence battants.

Les volets battants seront en bois pleins et persiennés partiellement ou totalement. Les contrevents à écharpe sont interdits.

Les volets roulants extérieurs sont interdits. Le cas échéants, l'ensemble du dispositif (coffre, coulisses, et volets) devra être intérieur.

**cf schéma en annexe du règlement*

11.4 – Clôtures

Les murs de clôture existants en pierre apparentes devront être conservés et restaurés.

Les clôtures végétales existantes devront être conservées et maintenues à une hauteur maximum de 2,20m.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,20 mètres.

Lorsqu'ils ne pourront pas être installés à l'intérieur du bâti, non visibles du domaine public, les compteurs EDF/GDF seront encastrés dans la maçonnerie du mur de clôture. Leur implantation et leur protection seront réalisées en fonction de la finition du mur de clôture.

Les dispositifs de clôtures sur rue autorisés sont :

- Les clôtures constituées de haies végétales
- Le muret en pierre apparente ou enduit comme les murs de façade du corps de bâtiment principal surmonté d'une grille ajourée doublée d'une haie végétale. L'ensemble ne pourra excéder 2,20m de hauteur. La grille sera formée d'un barreaudage vertical de section ronde. La partie haute de la grille se terminera en pointe avec un minimum de 0,10m au-dessus de la lisse horizontale.

En limite séparative sont autorisées : Les clôtures seront constituées d'une haie végétale. Elles pourront être doublées ou non d'un grillage souple à mailles carrées ou rectangulaires vert ou d'une clôture en bois ou matériaux naturels. Dans ce cas les plantations devront être plantées à 50 cm de la clôture afin de la noyer dans la végétation.

Les portails et portes seront d'une hauteur identique à celle de la clôture et d'une grande simplicité d'aspect.

11.5 - Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public et d'une couleur identique au matériau de support.

Si pour des raisons techniques, cette implantation n'est pas possible, son implantation devra être la plus discrète possible.

11.6 - Travaux sur les constructions existantes

Les travaux d'entretien et de restauration sur le bâti existant devront être réalisés, dans tous les cas, en harmonie de couleurs, avec les matériaux d'origine et de mise en œuvre avec les matériaux traditionnels.

Sont concernés notamment : les façades en meulière, les couvertures en tuile plate en terre cuite, les fenêtres bois, les portes d'entrée ou portes charretière en bois, les volets bois, les souches de cheminée, les ferronneries, les murs de clôture en pierre apparente, les effets décoratifs de modénature en pierre de taille ou en brique

Les éléments de modénature existants tels que, corniche, bandeau d'égout, bandeau d'étage et encadrements de baie, seront conservés et traités d'une coloration plus claire que l'enduit en partie courante. Le soubassement sera quant à lui d'une tonalité plus soutenue.

11.7 - Abris de jardins
Les abris de jardin seront en bois et auront une superficie maximale de 9m².

2. Pour les parcelles couvertes par la ZPPAUP

En plus des dispositions définies ci-dessus, les constructions devront respecter les dispositions prévues dans le règlement de la ZPPAUP, intégrées à l'annexe « Servitudes d'utilité publique ».

ARTICLE UF12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, les aires de retournement est de 25 m², à l'exclusion des véhicules lourds.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes : 2,5 m x5 m par place.

Les places commandées sont limitées à une place de stationnement maximum par unité foncière.

12.2 - Constructions à usage d'habitation

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il sera créé deux places de stationnement par logement. Cette obligation s'impose non seulement pour les constructions neuves, mais aussi en cas de création de logements dans le volume des constructions existantes, avec ou sans création d'une Surface de Plancher.
En cas d'extension, une place de stationnement sera créée par tranche de 50 m² de Surface de Plancher nouvellement créée.

Les aires de stationnement aux « deux roues » et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

Nota : La date de référence pour les constructions existantes correspondant à la date de l'approbation du PLU du 26 avril 2009.

12.3 - Constructions à usage de commerce

Pour les établissements commerciaux, il sera créé une place de stationnement par 30m² de Surface de Plancher.

12.4 - Constructions à usage d'hôtellerie et de restauration

Pour ces établissements, il sera créé :

- une place de stationnement par chambre,
- une place de stationnement pour 10m² de salle de restauration.

12.5 - Constructions à usage de bureaux, professions libérales

Pour ces établissements**,** il sera créé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de Surface de Plancher.

12.6 - Constructions à usage d'activités artisanales

Pour ces établissements, il sera créé deux places de stationnement par 80m² de Surface de Plancher.

12.7 - Constructions à usage de salles de spectacle et de réunions

Le nombre de places est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil : 1 place pour 5 personnes.

12.8 - Etablissements d'enseignement

Etablissements du premier degré : 1 place par classe
Etablissements du deuxième degré : 2 places par classe
Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

12.9 - Etablissements hospitaliers, cliniques et établissements paramédicaux

Il sera créé 1 place pour 2 lits.

ARTICLE UF13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dispositions générales sur l'ensemble de la zone
30 % minimum de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de circulation et de stationnement devront être végétalisés.
Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et ayant le même développement.

13.2 - Pour les parcelles couvertes par la ZPPAUP
Les dispositions prévues dans le règlement de la ZPPAUP et annexées au présent règlement devront être respectées.

13.3 - Pour les parcelles non couvertes par la ZPPAUP
Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les autorisations de construire, ou de lotir, peuvent être assorties de réserves visant à renforcer le caractère verdoyant du secteur.

13.4 - Les éléments du patrimoine repérés au document graphique N° 3.2 « Eléments de patrimoine » du PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies et de plantations d'alignement repérés dans le document graphique N° 3.2 « Eléments de patrimoine » sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune.

Les arbres remarquables
Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres repérés au plan, il est interdit de réduire la perméabilité du sol ou d'implanter une construction et ses réseaux.

Les alignements d'arbres et les haies
Ces éléments paysagers répertoriés doivent être préservés. L'autorisation d'occuper le sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres en alignement contribuant au caractère paysager de la commune.

Les espaces libres ou espaces verts remarquables
Ces espaces répertoriés dans le document graphique correspondent à des bosquets, des prairies, des clairières, des parcs paysagers, des espaces libres ou plus généralement à des espaces boisés. Ces zones sont inconstructibles à l'exception des édifices liés à l'exploitation ou à l'entretien de la zone (locaux annexes, abris de jardin). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

ARTICLE UF14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE UF15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

ARTICLE UF16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UM – ZONE MIXTE (EQUIPEMENTS, SERVICES ET HABITAT)

La zone UM est une zone mixte comprenant un secteur UMa correspondant à un secteur destiné à accueillir des fonctions mixtes d'équipements, services et activités et d'habitat, un secteur UMb destiné à l'accueil d'habitat.

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle.
- Les entrepôts.
- Les commerces.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures.
- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients pour le voisinage (stockage de véhicules, activités de réparation de véhicules, toutes activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores…).

ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS

- Les installations classées soumises à autorisation sont admises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les installations techniques (climatisations, chaufferies…) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- Les constructions d'activité artisanale, de production non nuisantes et compatibles avec le caractère résidentiel des lieux

-

ARTICLE UM 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, dans les conditions de l'article R.111-5-du Code de l'Urbanisme.

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

Le nombre d'accès véhicule est limité à 1 par unité foncière. Si l'unité foncière est bordée par deux voies, l'accès devra se faire du côté de la voie principale.
Equipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre d'accès de véhicule pourra être porté à deux, dès lors que cela sera justifié pour des raisons de fonctionnalité technique de l'équipement et/ou de renforcement de la sécurité et/ou de limitation des nuisances. Si l'unité foncière est bordée par deux voies, l'accès pourra se faire à la fois du côté de la voie principale e du côté de la voie secondaire, dès lors que cela sera également justifié.

Les accès 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 des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre les incendies.

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

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

Chemins ruraux protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
Les opérations d'entretien nécessaires au maintien de leur viabilité devront respecter la nature de leur construction, maintenir un revêtement perméable (sauf pour les chemins asphaltés) et conserver leur géométrie.

ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau Electricité Télécommunications

Lorsque les lignes publiques électriques ou de télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur des parcelles privées doivent l'être également.
L'alimentation en eau potable de toute construction doit être assurée.

4.2 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.3 - Assainissement

L'assainissement de toute construction doit être assuré.

a. Eaux usées :

Pour les eaux usées domestiques, le raccordement sur le réseau existant est obligatoire. Les demandes de branchement sont traitées par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle le Château (SIARNC).

b. Eaux pluviales :

Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Les constructions nouvelles devront respecter les prescriptions du SAGE de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral le 10 aout 2015.

c. Autres écoulements :

Tout déversement d'eaux usées autre que domestique (eaux industrielles, eaux d'exhaure) doit être préalablement autorisé par la Commune lorsque la gestion de l'ouvrage utilisé est assurée par celle-ci.

Cette autorisation est délivrée dans le cadre d'une convention de versement qui en fixe les modalités techniques et financières, conformément au règlement d'assainissement du SIARNC.

4.4 - Collecte des déchets

Il sera créé pout toute construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques sauf aménagement de Bornes d'Apport Volontaire enterrées sur la voie publique.

ARTICLE UM 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

- **Secteur UMa**
  Les constructions s'implanteront à l'alignement ou respecteront un recul de 2m minimum.

- **Secteur UMb**
  A l'exception des annexes* (Cf. Annexe 1 : Définitions), locaux techniques et piscine pour lesquels il n'est pas fixé de règles, les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 5m et 30m par rapport aux voies existantes ou projetées à compter de l'alignement. Les garages pourront s'implanter à l'alignement.

  Les équipements et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum.

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

▪

ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteur UMa
A l'exception des annexes* pour lesquelles il n'est pas fixé de règles, les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives avec une marge d'isolement au moins égal à 8 mètres.

Secteur UMb
Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

La marge d'isolement le long des limites séparatives du bâtiment à édifier doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée en tout point de la façade de la construction, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette marge est égale à la hauteur de la construction mesurée en tout point de la façade de la construction avec un minimum de 2,50 mètres :

- pour les parties de constructions dont la hauteur des ouvertures est inférieure ou égale à 0,70 mètre et la largeur inférieure ou égale à 0,50 mètre.
- pour les parties de façades comportant des ouvertures dont l'allège est située à plus de 1.90m du plancher bas de chaque étage de la construction
- pour les parties de façades comportant des ouvertures, celles-ci seront fixes en verre dépoli et opaque.
- pour les parties de façades ne comportant pas d'ouvertures.

Néanmoins, il est admis qu'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant puisse être autorisée, à condition qu'elle ne crée pas de vues supplémentaires sur la limite séparative la plus proche.

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin pour lesquels il n'est pas fixé de règles, devront respecter une marge d'isolement de 2.50m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les équipements et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter sur les limites séparatives, ou respecteront un recul minimum de 1,40 mètre.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas:
- aux constructions annexes*,
- aux équipements et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),
- dans le cas de la construction d'une piscine (avec ou sans local technique associé) sur le terrain d'assiette.

** Cf définitions en annexe du règlement*

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL

Secteur UMa
Non réglementé

Secteur UMb
L'emprise au sol des constructions y compris les annexes* (à l'exception des piscines) ne doit pas excéder 30% de la surface du terrain.

ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation
La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 8 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.
Autres constructions et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres par rapport au terrain naturel.

- La toiture du bâti ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé.

- La hauteur maximale des bâtiments annexes[i] est fixée à 3,50 mètres au faîtage ou 3,00 mètres à l'acrotère.

- La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotir ou 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,
- au site,
- au paysage naturel ou urbain,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les ventouses de chaudières sont interdites en façade.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les fils électriques et téléphone devront être encastrés. A défaut, ils seront fixés proprement et le moins apparent possible.

** Cf définition en annexe du règlement*

11.1 - Façades

Les façades seront composées soit :

- De maçonnerie ensuite d'une teinte du nuancier de Montfort. Les modénatures éventuelles seront une teinte plus claire. En cas de soubassement, ils seront une teinte plus foncée.
- En maçonnerie pierre apparente.
- En bois naturel d'aspect patiné (vernis et lasure interdits).
- Les bardages réalisés avec des matériaux de couverture sont interdits.

11.2 - Toitures

Les toitures à deux pans doivent avoir des pentes comprises entre 35 et 50°.
Toutefois, les vérandas, ou les bâtiments annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, pourront avoir une toiture de pente moindre.
Les matériaux de toiture autorisés sont :

- La tuile plate en terre cuite petit moule (type 17 x 27 cm ou 16 x 24 cm). Le nombre de tuiles au m² devra être de 60 à 80 de teinte nuancée brun-ocré à brun-rouge.
- En cas d'extension du bâti existant et afin de s'insérer harmonieusement avec le bâti existant, l'ardoise et la tuile mécanique (60 à 80 au m²) pourront être autorisées.
- Sur les versants de toiture à faible pente, les matériaux de couverture autorisés sont le zinc prépatiné, le cuivre et le plomb.

Les couvertures en bardeaux d'asphalte sont autorisées uniquement pour les abris de jardin en bois dont les toitures pourront disposer de pentes inférieures à 35°.

Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
- faire l'objet d'un traitement végétalisé et/ou recevoir des installations solaires thermique ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, les constructions supportant des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doivent garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :

- ils devront respecter la pente de la toiture ;
- ils devront être encastrés dans la couverture et positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
- ils devront s'inscrire dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés ;
- le cadre devra être du même coloris que le panneau ;
- les panneaux à tubes sont interdits.

11.3 – Menuiseries et percements

L'ensemble des menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Elles seront peintes dans les tonalités de la palette de couleurs de Montfort l'Amaury. Les finitions bois, blanche, lasure ou vernis sont proscrites.

<u>Châssis et fenêtre de toit</u>

Ils seront obligatoirement encastrés, leur dimension ne pourra excéder 80 cm de large et 1 m de haut. L'implantation des fenêtres de toit doit respecter le rythme des travées (des ouvertures) de la façade. Leur nombre sera inférieur ou égal au nombre de travées de la façade.
La superposition de fenêtre de toit dans la hauteur et sur le même versant de toiture est interdite.

Lucarnes
Dans le cas d'ajout de nouvelles lucarnes, celles-ci seront de même nature que les lucarnes anciennes existantes sur la toiture.
Dans le cas d'ajout de nouvelles lucarnes sur une toiture dépourvue de lucarnes, le type de lucarne choisi reprendra les dispositions anciennes : lucarne à croupe ou lucarne à fronton-pignon.
Les lucarnes rampantes, les lucarnes retroussées et les lucarnes rentrantes sont interdites*.
La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1m20 hors tout.

Volets
Les volets seront de préférence battants.
Les volets battants seront en bois pleins et persiennés partiellement ou totalement. Les contrevents à écharpe sont interdits.
Les volets roulants extérieurs sont interdits. Le cas échéant, l'ensemble du dispositif (coffre, coulisses, et volets) devra être intérieur.

11.4 - Clôtures

Les murs de clôture existants en pierre apparentes devront être conservés et restaurés.
Les clôtures végétales existantes devront être conservées et maintenues à une hauteur maximum de 2,20m
Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,20 mètres.

Les clôtures sur voie publique ou privée
Les dispositifs de clôtures sur voie publique ou privée sont :

- Les clôtures constituées d'une haie végétale
- Le muret en pierre apparente ou enduit comme les murs de façade du corps de bâtiment principal surmonté d'une grille ajourée doublée d'une haie végétale. L'ensemble ne pourra excéder 2,20m de hauteur. La grille sera formée d'un barreaudage vertical de section ronde. La partie haute de la grille se terminera en pointe avec un minimum de 0,10m au-dessus de la lisse horizontale.

Les portails et portes seront droits et d'une hauteur identique à celle de la clôture et d'une grande simplicité d'aspect.
Lorsqu'ils ne peuvent pas être installés à l'intérieur du bâti, non visibles du domaine public, les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture et tenir compte de l'emplacement du futur portail. Leur implantation et leur protection seront réalisées en fonction de la finition du mur de clôture.

Clôtures en limites séparatives et limites de fond de lots :
La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres et paysagers ou boisés limitrophes. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de la clôture de format 15cm x 15cm, par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de clôture.
Les clôtures devront être constituées d'une haie et pourront être doublées ou non d'un grillage souple à larges mailles carrées ou rectangulaires vert. Dans ce cas, les plantations devront être plantées à 50 cm de la clôture afin de la noyer dans la végétation.
Les murs, murets, panneaux bois sont interdits.

11.5 - Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public et d'une couleur identique au matériau de support.
Si pour des raisons techniques, cette implantation n'est pas possible, son implantation devra être la plus discrète possible.

**cf schéma en annexe du règlement*

11.6 - Travaux sur les constructions existantes

Les travaux d'entretien et de restauration sur le bâti existant devront être réalisés, dans tous les cas, en harmonie de couleurs, avec les matériaux d'origine et de mise en œuvre avec les matériaux traditionnels.
Sont concernés notamment : les façades en meulière, les couvertures en tuile plate en terre cuite, les fenêtres bois, les portes d'entrée ou portes charretière en bois, les volets bois, les souches de cheminée, les ferronneries, les murs de clôture en pierre apparente, les effets décoratifs de modénature en pierre de taille ou en brique.

Les éléments de modénature existants tels que , corniche, bandeau d'égout, bandeau d'étage et encadrements de baie, seront conservés et traités d'une coloration plus claire que l'enduit en partie courante. Le soubassement sera quant à lui d'une tonalité plus soutenue.

Abris de jardins

Les abris de jardin seront en bois et auront une superficie maximale de 9m².

ARTICLE UM 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes : 2,5 m x 5 m par place.

CINASPIC* (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) : le nombre de places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement et à leur fréquentation sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.
Ces besoins peuvent être satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble d'une ou plusieurs constructions.

Activités, services, bureaux : il sera réalisé 1 place de stationnement par tranche de 60m² de plancher.
Dispositions diverses : Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature, de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Ces besoins peuvent être satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble d'une ou plusieurs constructions. Dans ce cas, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 35% et ne pas résulter de la somme des places exigée.
Deux roues et voitures d'enfants : Les aires de stationnement aux « deux roues » et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

Habitat : il sera créé deux places de stationnement par logement dont au moins une place sera couverte.

* *cf définition en annexe du règlement*

ARTICLE UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et ayant le même développement.

13.2 Dispositions du Secteur UMa

A partir de 5 places de stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13.3 Dispositions du Secteur UMb

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistant, en particulier les arbres, doivent être conservés sous réserve de leur état phytosanitaire.
Au moins 60% de la parcelle sera traitée en espace vert.
Au moins 80% des espaces libres doivent être traités en surfaces non imperméabilisée.

13.4 Protection des Espaces Verts Protégés (EVP) au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les Espaces Verts Protégés répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. Sont autorisés les constructions et aménagements à usage d'entretien et d'animation (Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, annexes, abris de jardin,…) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UM 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Pour les constructions neuves soumises à permis de construire, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
Bbio : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max -20%
Cep : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement. Cep < Cep max – 10 % Sous-section 2.3. : Traitement environnemental.	Cep < Cepmax-20%

ARTICLE UM 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UP - PAYSAGERE

L'ensemble de la zone UP est inscrite dans le périmètre de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager). En plus, des règles définies par le présent règlement, les prescriptions de la ZPPAUP sont applicables.

La zone UP comprend un secteur UPa correspondant à un secteur d'habitation achevé.

La zone UP est en partie concernée par un Site Urbain Constitué (SUC) en limite du massif de Rambouillet.

ARTICLE UP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, dans les secteurs UPa et UPa*.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les entrepôts.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les commerces.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures.
- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients pour le voisinage (stockage de véhicules, activités de réparation de véhicules, toutes activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores…).

-

ARTICLE UP2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS

- Dans le secteur UPa (à l'exception du secteur UPa*), seules les extensions réservées aux vérandas dans la continuité du bâti existant, et seuls les abris de jardin sont autorisés.

- Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

- Les surfaces à usage de professions libérales consécutives à un changement de destination de la construction existante, dans une limite de 40m² de Surface de Plancher.

- Les surfaces à usage de professions libérales consécutives à une extension de la construction existante, dans une limite de 40m² de Surface de Plancher.

- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- Les installations techniques (climatisations, chaufferies…) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

- Le nombre d'annexes des constructions est limité à 3 par terrain, dans le secteur UP.

Nota : La date de référence pour les constructions existantes correspond à la date d'approbation du PLU (26 avril 2009).

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - <u>Protection des sites archéologiques</u>

Les secteurs susceptibles de contenir des sites archéologiques sont représentés au document graphique n°3.1.
En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

2- <u>Eléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</u>

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.151-19, figurant au document graphique N°3.2 et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

3 - <u>Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)</u>

Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 mètres d'un Espace Boisé Classé.

4 - Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La RD155 est de type 3
Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

5- ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager).
Les prescriptions de la ZPPAUP s'appliquent sur l'ensemble de la zone UP.

6. Une partie de la zone UP est concernée par la bande de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF qui définit une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares sauf dans les sites urbains constitués où un examen des demandes de permis de construire se fera au cas par cas.

7. Bande de protection paysagères de 20m des lisières agricoles repérée au plan de zonage (3.1)

Dans la bande de protection paysagère de 20 m instaurée au document graphique 3.1, seules sont autorisées les annexes aux constructions.

8- Protection des zones humides

Une partie de la zone UP est concernée par des zones humides de classe 3 (Cf. annexe 2 du règlement). Les dispositions réglementaires spécifiques aux zones humides sont définies à l'article 7 des dispositions générales.

ARTICLE UP3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, dans les conditions de l'article R.111-5-du Code de l'Urbanisme.

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

Le nombre d'accès véhicule est limité à 1 par unité foncière. Si l'unité foncière est bordée par deux voies, l'accès devra se faire du côté de la voie principale.
Equipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre d'accès de véhicule pourra être porté à deux, dès lors que cela sera justifié pour des raisons de fonctionnalité technique de l'équipement et/ou de renforcement de la sécurité et/ou de limitation des nuisances. Si l'unité foncière est bordée par deux voies, l'accès pourra se faire à la fois du côté de la voie principale e du côté de la voie secondaire, dès lors que cela sera également justifié.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, tout accès doit présenter une largeur utile de circulation d'au moins 5 mètres (hors trottoir).

Les accès 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 des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre les incendies.

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

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

Chemins ruraux protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
Les opérations d'entretien nécessaires au maintien de leur viabilité devront respecter la nature de leur construction, maintenir un revêtement perméable (sauf pour les chemins asphaltés) et conserver leur géométrie.

ARTICLE UP4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau Electricité Télécommunications

Lorsque les lignes publiques électriques ou de télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur des parcelles privées doivent l'être également.

4.2 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable

4.3 - Assainissement

L'assainissement de toute construction doit être assuré.

a. Eaux usées :

Pour les eaux usées domestiques, le raccordement sur le réseau existant est obligatoire. Les demandes de branchement sont traitées par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle le Château.
Toutefois, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif mentionné à l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, lorsqu'elles existent, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur (SIARNC).

b. Eaux pluviales :

Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.
Les constructions nouvelles devront respecter les prescriptions du SAGE de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral le 10 aout 2015.

c. Autres écoulements :

Tout déversement d'eaux usées autre que domestique (eaux industrielles, eaux d'exhaure) doit être préalablement autorisé par la Commune lorsque la gestion de l'ouvrage utilisé est assurée par celle-ci. Cette autorisation est délivrée dans le cadre d'une convention de versement qui en fixe les modalités techniques et financières, conformément au règlement d'assainissement du SIARNC.

4.4 - Collecte des déchets

Les bâtiments, locaux ou installations soumises à permis de construire doivent, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte collective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

ARTICLE UP5- CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Néanmoins, il est admis qu'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant puisse être autorisée.

Nota : La date de référence pour les constructions existantes correspondant à la date d'approbation du PLU (26 avril 2009).

ARTICLE UP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En limites latérales, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée au faitage sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

En limite de fond, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à 10 mètres, à l'exception des piscines où la largeur de la marge d'isolement est ramenée à 6 mètres minimum.

Néanmoins, il est admis qu'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant puisse être autorisée, à condition qu'elle ne crée pas de vues supplémentaires sur la limite séparative la plus proche.

Les bâtiments annexes (garage, abris de jardin) peuvent être implantés à 2.50m minimum de la limite séparative.

ARTICLE UP8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à 12 mètres, à l'exception des annexes et des abris de jardin pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UP9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Pour l'ensemble de la zone UP, à l'exception des secteurs UPa et UPa*
L'emprise au sol des bâtiments y compris les annexes ne doit pas excéder 5% de la surface du terrain.

9.2 - Pour les secteurs UPa et UPa*
Les bâtiments annexes ne doivent pas occuper plus de 10% de la superficie du terrain.

ARTICLE UP10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 8 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

La toiture du bâti ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé.

Toutefois, dans le cas d'une extension, la hauteur d'une construction ne pourra excéder celle du bâti existant contigu.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres au faîtage ou 3,00 à l'acrotère.

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UP11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront respecter les dispositions prévues dans le règlement de la ZPPAUP, et intégrées à l'annexe « Servitudes d'utilité publique » du PLU.

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotir ou 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,
- au site,
- au paysage naturel ou urbain,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les ventouses de chaudières sont interdites en façade.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les fils électriques et téléphone devront être encastrés. A défaut, ils seront fixés proprement et le moins apparent possible.

11.1 – Façades

Les façades seront composées soit :
- De maçonnerie ensuite d'une teinte du nuancier de Montfort annexé au présent réglement. Les modénatures éventuelles seront une teinte plus claire. En cas de soubassement, ils seront une teinte plus foncée.
- En maçonnerie pierre apparente.
- En bois naturel d'aspect patiné (vernis et lasure interdits).
- Les bardages réalisés avec des matériaux de couverture sont interdits.

11.2 – Toitures

Les toitures à deux pans doivent avoir des pentes comprises entre 35 et 50°.
Toutefois, les vérandas, ou les bâtiments annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, pourront avoir une toiture de pente moindre sans toutefois être inférieure à 25°.

Les matériaux de toiture autorisés sont :
- La tuile plate en terre cuite petit moule (type 17 x 27 cm ou 16 x 24 cm). Le nombre de tuiles au m² devra être de 60 à 80 de teinte nuancée brun-ocré à brun-rouge.
- En cas d'extension du bâti existant et afin de s'insérer harmonieusement avec le bâti existant, l'ardoise et la tuile mécanique (60 à 80 au m²) pourront être autorisées.
- Sur les versants de toiture à faible pente, les matériaux de couverture autorisés sont le zinc prépatiné, le cuivre et le plomb.

Les couvertures en bardeaux d'asphalte sont autorisées uniquement pour les abris de jardin en bois dont les toitures pourront disposer de pentes inférieures à 35°.

11.3 – Menuiseries et percements

L'ensemble des menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Elles seront peintes dans les tonalités de la palette de couleurs du nuancier de Montfort l'Amaury annexé au présent règlement. Les finitions bois, blanche, lasure ou vernis sont proscrites.

<u>Châssis et fenêtre de toit</u>
Ils seront obligatoirement encastrés, leur dimension ne pourra excéder 80 cm de large et 1 m de haut. L'implantation des fenêtres de toit doit respecter le rythme des travées (des ouvertures) de la façade. Leur nombre sera inférieur ou égal au nombre de travées de la façade.
La superposition de fenêtre de toit dans la hauteur et sur le même versant de toiture est interdite.

<u>Lucarnes</u>
Dans le cas d'ajout de nouvelles lucarnes, celles-ci seront de même nature que les lucarnes anciennes existantes sur la toiture.
Dans le cas d'ajout de nouvelles lucarnes sur une toiture dépourvue de lucarnes, le type de lucarne choisi reprendra les dispositions anciennes : lucarne à croupe ou lucarne à fronton-pignon.
Les lucarnes rampantes, les lucarnes retroussées et les lucarnes rentrantes sont interdites.
La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1m20 hors tout.

Volets

Les volets seront de préférence battants.

Les volets battants seront en bois pleins et persiennés partiellement ou totalement. Les contrevents à écharpe sont interdits.

Les volets roulants extérieurs sont interdits. Le cas échéant, l'ensemble du dispositif (coffre, coulisses, et volets) devra être intérieur.

11.4 - Clôtures

Les murs de clôture existants en pierre apparentes devront être conservés et restaurés.

Les clôtures végétales existantes devront être conservées et maintenues à une hauteur maximum de 2,20m

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2.20 mètres.

Les clôtures sur rue :

Les dispositifs de clôtures sur rue autorisés sont :

- Les clôtures constituées d'une haie végétale.
- Le muret en pierre apparente ou enduit comme les murs de façade du corps de bâtiment principal surmonté d'une grille ajourée doublée d'une haie végétale. L'ensemble ne pourra excéder 2,20m de hauteur. La grille sera formée d'un barreaudage vertical de section ronde. La partie haute de la grille se terminera en pointe avec un minimum de 0,10m au-dessus de la lisse horizontale.

Les portails et portes seront droits et d'une hauteur identique à celle de la clôture et d'une grande simplicité d'aspect.

Lorsqu'ils ne pourront pas être installés à l'intérieur du bâti, non visibles du domaine public, les compteurs EDF/GDF seront encastrés dans la maçonnerie du mur de clôture. Leur implantation et leur protection seront réalisées en fonction de la finition du mur de clôture.

En limite séparative sont autorisées : Les clôtures seront constituées d'une haie. Elles pourront être doublées ou non d'un grillage souple à mailles carrées ou rectangulaires vert ou d'une clôture en bois ou matériaux naturels. Dans ce cas les plantations devront être plantées à 50 cm de la clôture afin de la noyer dans la végétation

11.5 - Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public et d'une couleur identique au matériau de support.

Si pour des raisons techniques, cette implantation n'est pas possible, son implantation devra être la plus discrète possible.

11.6 - Travaux sur les constructions existantes

Les travaux d'entretien et de restauration sur le bâti existant devront être réalisés, dans tous les cas, en harmonie de couleurs, avec les matériaux d'origine et de mise en œuvre avec les matériaux traditionnels.

Sont concernés notamment : les façades en meulière, les couvertures en tuile plate en terre cuite, les fenêtres bois, les portes d'entrée ou portes charretière en bois, les volets bois, les souches de cheminée, les ferronneries, les murs de clôture en pierre apparente, les effets décoratifs de modénature en pierre de taille ou en brique .

Les éléments de modénature existants tels que , corniche, bandeau d'égout, bandeau d'étage et encadrements de baie, seront conservés et traités d'une coloration plus claire que l'enduit en partie courante. Le soubassement sera quant à lui d'une tonalité plus soutenue.

11.7 - Abris de jardin
Les abris de jardin seront en bois et auront une superficie maximale de 9m².

ARTICLE UP12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement doit être réalisé à rez-de-chaussée dans le volume de la construction ou dans le volume attenant à la construction érigée ; cela implique notamment l'exclusion des rampes pour le stationnement en sous-sol.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes : 2,5 m x5 m par place.

Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera créé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE UP13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dispositions générales

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et ayant le même développement.

13.2 – Bande de protection paysagères de 20m des lisières agricoles

Dans la bande de protection paysagère de 20 m instaurée au document graphique 3.1, seules sont autorisées les annexes aux constructions.

13.3. - Les éléments du patrimoine repérés au document graphique N° 3.2 « Eléments de patrimoine » du PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies et de plantations d'alignement repérés dans le document graphique N° 3.2 « Eléments de patrimoine » sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune.

<u>Les arbres remarquables</u>
Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres repérés au plan, il est interdit de réduire la perméabilité du sol ou d'implanter une construction et ses réseaux.

Les alignements d'arbres et les haies

Ces éléments paysagers répertoriés doivent être préservés. L'autorisation d'occuper le sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres en alignement contribuant au caractère paysager de la commune.

Les espaces libres ou espaces verts remarquables

Ces espaces répertoriés dans le document graphique correspondent à des bosquets, des prairies, des clairières, des parcs paysagers, des espaces libres ou plus généralement à des espaces boisés. Ces zones sont inconstructibles à l'exception des édifices liés à l'exploitation ou à l'entretien de la zone (locaux annexes, abris de jardin). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

ARTICLE UP14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE UP15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

ARTICLE UP16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UR - RESIDENTIELLE

Une partie de la zone UR est inscrite dans le périmètre de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager). En plus, des règles définies par le présent règlement, les prescriptions de la ZPPAUP sont applicables.
La zone UR comprend un secteur URa correspondant à un secteur de mixité de fonction.

ARTICLE UR1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions supplémentaires à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, sauf dans le secteur URa.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les entrepôts.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées à l'artisanat, sauf dans le secteur URa.
- Les commerces.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes dans les secteurs couverts par la ZPPAUP.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles dans les secteurs couverts par la ZPPAUP.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures.
- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients pour le voisinage (stockage de véhicules, activités de réparation de véhicules, toutes activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores…).

ARTICLE UR2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS

- Dans le secteur UR, les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, les annexes et abris de jardin.

- Sauf dans le secteur URa, les surfaces à usage de professions libérales consécutives à un changement de destination de la construction existante, dans une limite de 40m² de Surface de Plancher.

- Sauf dans le secteur URa, les surfaces à usage de professions libérales consécutives à une extension de la construction existante, dans une limite de 40m² de Surface de Plancher.

- Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

- Les installations classées soumises à autorisation sont admises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage.

- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- Les installations techniques (climatisations, chaufferies…) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.

Nota : La date de référence pour les constructions existantes correspond à la date de l'approbation du PLU (26 avril 2009).

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - <u>Eléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme</u>
Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.151-19 figurant au document graphique 3.2 et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

2.- <u>Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres</u>
La RD13 et la RD155 sont de type 3
Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de ces voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

3- <u>ZPPAUP</u> (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager).
Les prescriptions de la ZPPAUP s'appliquent sur une partie de la zone UR.

4- <u>Espaces boisés</u>
Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.113-1 du code forestier.
Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 mètres d'un Espace Boisé Classé.

5- Bande de protection paysagères de 20m des lisières agricoles repérée au plan de zonage (3.1)

Dans la bande de protection paysagère de 20 m instaurée au document graphique 3.1, seules sont autorisées les annexes aux constructions.

ARTICLE UR3 - ACCES ET VOIRIE

3.1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, dans les conditions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

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

Le nombre d'accès véhicule est limité à 1 par unité foncière. Si l'unité foncière est bordée par deux voies, l'accès devra se faire du côté de la voie principale.
Equipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre d'accès de véhicule pourra être porté à deux, dès lors que cela sera justifié pour des raisons de fonctionnalité technique de l'équipement et/ou de renforcement de la sécurité et/ou de limitation des nuisances. Si l'unité foncière est bordée par deux voies, l'accès pourra se faire à la fois du côté de la voie principale e du côté de la voie secondaire, dès lors que cela sera également justifié.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage,…

Les accès 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. Tout accès doit présenter une largeur utile de circulation d'au moins 5 mètres (hors trottoir).

3.2- Voirie

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

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

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

Chemins ruraux protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
Les opérations d'entretien nécessaires au maintien de leur viabilité devront respecter la nature de leur construction, maintenir un revêtement perméable (sauf pour les chemins asphaltés) et conserver leur géométrie.

ARTICLE UR4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau Electricité Télécommunications

Lorsque les lignes publiques électriques ou de télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur des parcelles privées doivent l'être également.

L'alimentation en eau potable de toute construction doit être assurée.

4.2 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.3 - Assainissement

L'assainissement de toute construction doit être assuré.

a. Eaux usées :

Pour les eaux usées domestiques, le raccordement sur le réseau existant est obligatoire. Les demandes de branchement sont traitées par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle le Château (SIARNC).

b. Eaux pluviales :

Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.
Les constructions nouvelles devront respecter les prescriptions du SAGE de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral le 10 aout 2015.

c. Autres écoulements :

Tout déversement d'eaux usées autre que domestique (eaux industrielles, eaux d'exhaure) doit être préalablement autorisé par la Commune lorsque la gestion de l'ouvrage utilisé est assurée par celle-ci.
Cette autorisation est délivrée dans le cadre d'une convention de versement qui en fixe les modalités techniques et financières, conformément au règlement d'assainissement du SIARNC.

4.4 - Collecte des déchets

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte collective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

ARTICLE UR5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UR6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Pour les parcelles non couvertes par la ZPPAUP

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux voies et dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement, à l'exception des abris de jardin. S'il existe un alignement constitué par les constructions voisines, celles-ci s'implanteront dans cette continuité.

Toutefois, les extensions des constructions existantes ainsi que les piscines et leur local technique peuvent s'implanter au-delà des 25 mètres et jusqu'à 35 mètres à compter de l'alignement.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2 Pour les parcelles couvertes par la ZPPAUP

En complément des dispositions du 6.1, les constructions devront s'implanter conformément aux dispositions de la ZPPAUP, intégrées à l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique ».

ARTICLE UR7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

La marge d'isolement le long des limites séparatives du bâtiment à édifier doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée en tout point de la façade de la construction, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette marge est égale à la hauteur de la construction mesurée en tout point de la façade de la construction avec un minimum de 2,50 mètres :

- pour les parties de constructions dont la hauteur des ouvertures est inférieure ou égale à 0,70 mètre et la largeur inférieure ou égale à 0,50 mètre.
- pour les parties de façades comportant des ouvertures dont l'allège est située à plus de 1.90m du plancher bas de chaque étage de la construction
- pour les parties de façades comportant des ouvertures, celles-ci seront fixes en verre dépoli et opaque.
- pour les parties de façades ne comportant pas d'ouvertures.

Néanmoins, il est admis qu'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant puisse être autorisée, à condition qu'elle ne crée pas de vues supplémentaires sur la limite séparative la plus proche.

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin pour lesquels il n'est pas fixé de règles, devront respecter une marge d'isolement de 2.50m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les équipements et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter sur les limites séparatives, ou respecteront un recul minimum de 1,40 mètre.

7.2 Pour les parcelles couvertes par la ZPPAUP :

En complément du 7.1, les constructions devront s'implanter conformément aux dispositions de la ZPPAUP, intégrées à l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique ».

ARTICLE UR8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction située sur la même parcelle doit être au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :
- aux abris de jardin,
- aux équipements et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de la construction d'une piscine (avec ou sans local technique associé) sur le terrain d'assiette.

ARTICLE UR9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments y compris les annexes ne doit pas excéder 25% de la surface du terrain.
Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales
La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 8 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

La toiture du bâti ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3,50 mètres au faîtage ou 3,00 mètres à l'acrotère.
La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2,50 mètres au faîtage.

10.2 Pour les parcelles couvertes par la ZPPAUP
En complément du 10.1, la hauteur des constructions devra respecter les dispositions de la ZPPAUP, intégrées à l'annexe « Servitudes d'utilité publique ».

ARTICLE UR11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotir ou 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,
- au site,
- au paysage naturel ou urbain,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
-

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

Les murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les ventouses de chaudières sont interdites en façade.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les fils électriques et téléphone devront être encastrés. A défaut, ils seront fixés proprement et le moins apparent possible.

11.1 – Façades

Les façades seront composées soit :

- De maçonnerie ensuite d'une teinte du nuancier de Montfort annexé au présent réglement. Les modénatures éventuelles seront une teinte plus claire. En cas de soubassement, ils seront une teinte plus foncée.
- En maçonnerie pierre apparente.
- En bois naturel d'aspect patiné (vernis et lasure interdits).
- Les bardages réalisés avec des matériaux de couverture sont interdits.

11.2 – Toitures

Les toitures à deux pans doivent avoir des pentes comprises entre 35 et 50°.
Toutefois, les vérandas, ou les bâtiments annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage, pourront avoir une toiture de pente moindre.

Les matériaux de toiture autorisés sont :

- La tuile plate en terre cuite petit moule (type 17 x 27 cm ou 16 x 24 cm). Le nombre de tuiles au m² devra être de 60 à 80 de teinte nuancée brun-ocré à brun-rouge.
- En cas d'extension du bâti existant et afin de s'insérer harmonieusement avec le bâti existant, l'ardoise et la tuile mécanique (60 à 80 au m²) pourront être autorisées.
- Sur les versants de toiture à faible pente, les matériaux de couverture autorisés sont le zinc prépatiné, le cuivre et le plomb.

Les couvertures en bardeaux d'asphalte sont autorisées uniquement pour les abris de jardin en bois dont les toitures pourront disposer de pentes inférieures à 35°.

11.3 – Menuiseries et percements

L'ensemble des menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Elles seront peintes dans les tonalités de la palette de couleurs de Montfort l'Amaury. Les finitions bois, blanche, lasure ou vernis sont proscrites.

Châssis et fenêtre de toit
Ils seront obligatoirement encastrés, leur dimension ne pourra excéder 80 cm de large et 1 m de haut. L'implantation des fenêtres de toit doit respecter le rythme des travées (des ouvertures) de la façade. Leur nombre sera inférieur ou égal au nombre de travées de la façade.
La superposition de fenêtre de toit dans la hauteur et sur le même versant de toiture est interdite.

Lucarnes
Dans le cas d'ajout de nouvelles lucarnes, celles-ci seront de même nature que les lucarnes anciennes existantes sur la toiture.
Dans le cas d'ajout de nouvelles lucarnes sur une toiture dépourvue de lucarnes, le type de lucarne choisi reprendra les dispositions anciennes : lucarne à croupe ou lucarne à fronton-pignon.
Les lucarnes rampantes, les lucarnes retroussées et les lucarnes rentrantes sont interdites*.
La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1m20 hors tout.
Volets
Les volets seront de préférence battants.
Les volets battants seront en bois pleins et persiennés partiellement ou totalement. Les contrevents à écharpe sont interdits.
Les volets roulants extérieurs sont interdits. Le cas échéant, l'ensemble du dispositif (coffre, coulisses, et volets) devra être intérieur.

11.4 – Clôtures

Les murs de clôture existants en pierre apparentes devront être conservés et restaurés.

Les clôtures végétales existantes devront être conservées et maintenues à une hauteur maximum de 2,20m

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2.20 mètres.

Les clôtures sur rue
Les dispositifs de clôtures sur rue autorisés sont :

- Les clôtures constituées d'une haie végétale.
- Le muret en pierre apparente ou enduit comme les murs de façade du corps de bâtiment principal surmonté d'une grille ajourée doublée d'une haie végétale. L'ensemble ne pourra excéder 2,20m de hauteur. La grille sera formée d'un barreaudage vertical de section ronde. La partie haute de la grille se terminera en pointe avec un minimum de 0,10m au-dessus de la lisse horizontale.

Les portails et portes seront droits et d'une hauteur identique à celle de la clôture et d'une grande simplicité d'aspect.

**cf schéma en annexe du règlement*

Lorsqu'ils ne pourront pas être installés à l'intérieur du bâti, non visibles du domaine public, les compteurs EDF/GDF seront encastrés dans la maçonnerie du mur de clôture. Leur implantation et leur protection seront réalisées en fonction de la finition du mur de clôture.

En limite séparative sont autorisées : Les clôtures constituées d'une haie. Elles pourront être doublées ou non d'un grillage souple à mailles carrées ou rectangulaires vert ou d'une clôture en bois ou matériaux naturels. Dans ce cas les plantations devront être plantées à 50 cm de la clôture afin de la noyer dans la végétation.

11.5 - Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public et d'une couleur identique au matériau de support.

Si pour des raisons techniques, cette implantation n'est pas possible, son implantation devra être la plus discrète possible.

11.6 - Travaux sur les constructions existantes

Les travaux d'entretien et de restauration sur le bâti existant devront être réalisés, dans tous les cas, en harmonie de couleurs, avec les matériaux d'origine et de mise en œuvre avec les matériaux traditionnels.
Sont concernés notamment : les façades en meulière, les couvertures en tuile plate en terre cuite, les fenêtres bois, les portes d'entrée ou portes charretière en bois, les volets bois, les souches de cheminée, les ferronneries, les murs de clôture en pierre apparente, les effets décoratifs de modénature en pierre de taille ou en brique

Les éléments de modénature existants tels que , corniche, bandeau d'égout, bandeau d'étage et encadrements de baie, seront conservés et traités d'une coloration plus claire que l'enduit en partie courante. Le soubassement sera quant à lui d'une tonalité plus soutenue.

11.7 - Abris de jardins

Les abris de jardin seront en bois et auront une superficie maximale de 9m².

2. Pour les parcelles couvertes par la ZPPAUP

En complément des dispositions de l'article 1 (dispositions générales) ,les constructions devront respecter les dispositions prévues dans le règlement de la ZPPAUP, et intégrées à l'annexe « Servitudes d'utilité publique » du PLU.

ARTICLE UR12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les aires de retournement est de 25 m², à l'exclusion des véhicules lourds.

Le stationnement doit être réalisé à rez-de-chaussée dans le volume de la construction ou dans le volume attenant à la construction érigée ; cela implique notamment l'exclusion des rampes pour le stationnement en sous-sol.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes : 2,5 m x 5 m par place.

Les places commandées sont limitées à une place de stationnement par unité foncière.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il sera créé deux places de stationnement par logement. Cette obligation s'impose non seulement pour les constructions neuves, mais aussi en cas de réalisation de logements dans le volume des constructions existantes, avec ou sans création d'une Surface de Plancher.

En cas d'extension, une place de stationnement sera créée par tranche de 50 m² de Surface de Plancher nouvellement créée.

Les aires de stationnement aux « deux roues » et aux voitures d'enfants doivent être également prévues. Le stationnement doit être réalisé à rez-de-chaussée dans un volume attenant à la construction érigée ; cela implique notamment l'exclusion des rampes pour le stationnement en sous-sol.

ARTICLE UR13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dispositions générales

Les dispositions prévues dans le règlement de la ZPPAUP et intégrées à l'annexe « Servitudes d'utilité publique » du PLU devront être respectées.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et ayant le même développement.

13.2 – Bande de protection paysagères de 20m des lisières agricoles

Dans la bande de protection paysagère de 20 m instaurée au document graphique 3.1, seules sont autorisées les annexes aux constructions.

13.3 - Les éléments du patrimoine repérés au document graphique N° 3.2 « Eléments de patrimoine » du PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies et de plantations d'alignement repérés dans le document graphique N° 3.2 « Eléments de patrimoine » sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune.

<u>Les arbres remarquables</u>
Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres repérés au plan, il est interdit de réduire la perméabilité du sol ou d'implanter une construction et ses réseaux.

<u>Les chemins</u>
Les chemins répertoriés au document graphique participent à la structure paysagère de la commune. Le réseau existant doit être maintenu et la continuité des voies doit être préservée.

ARTICLE UR14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE UR15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

ARTICLE UR16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A - AGRICOLE

L'ensemble de la zone A est inscrite dans le périmètre de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager). En plus, des règles définies par le présent règlement, les prescriptions de la ZPPAUP sont applicables.
La zone A est en partie concernée par un Site Urbain Constitué (SUC) en limite du massif de Rambouillet.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction ou installation qui ne serait pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole

- L'implantation des installations classées autres que celles autorisées à l'article A2.

- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.

- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.

- Les habitations légères de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.

- Les dépôts d'hydrocarbures.

- Toute urbanisation nouvelle est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole,

- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients pour le voisinage (stockage de véhicules, activités de réparation de véhicules, toutes activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores…).

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les bâtiments agricoles liés ou nécessaires à l'activité des exploitations dans la continuité d'une zone « agglomérée » ou d'un espace bâti constitué.

- Les travaux de confortation, d'amélioration et les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans une limite de 50m² de Surface de Plancher supplémentaire par rapport à la Surface de Plancher existante à la date de modification du PLU. Ces travaux doivent être en continuité du bâti existant.

- Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

-

- Les installations classées liées à l'activité agricole sous réserve de respecter les conditions d'implantation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.

- Les terrassements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricoles ou qu'ils soient d'utilité publique, ou directement liés à des aménagements paysagers.

- L'extension de la station d'épuration.

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Protection des sites archéologiques

Les secteurs susceptibles de contenir des sites archéologiques sont représentés au document graphique n°3.1.
En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

2 - Eléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'élément de paysage et de patrimoine, identifiés en application de l'article L.151-19, figurant au document graphique 3.2 et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

3 - Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)
Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 mètres d'un Espace Boisé Classé.

4 - Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres
La RD155 et la RD13 sont de type 3

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de ces voies, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

5 - ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager).
Les prescriptions de la ZPPAUP s'appliquent sur l'ensemble de la zone A.

6 - Une partie de la zone A est concernée par la bande de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50m des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

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

8- Protection des zones humides

Une partie de la zone A est concernée par des zones humides de classes 2 et 3 (Cf. annexe 2 du règlement).
Les dispositions réglementaires spécifiques aux zones humides sont définies à l'article 7 des dispositions générales.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

Les accès peuvent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage,…

Les accès 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 des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre les incendies.

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

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

Chemins ruraux protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
Les opérations d'entretien nécessaires au maintien de leur viabilité devront respecter la nature de leur construction, maintenir un revêtement perméable (sauf pour les chemins asphaltés) et conserver leur géométrie.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau- Electricité-Télécommunications

Lorsque les lignes publiques électriques ou de télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur des parcelles privées doivent l'être également.

L'alimentation en eau potable de toute construction doit être assurée.

4.2.-. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable

4.3 - Assainissement

L'assainissement de toute construction doit être assuré.

a. Eaux usées :

Pour les eaux usées domestiques, le raccordement sur le réseau existant est obligatoire. Les demandes de branchement sont traitées par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle le Château.
Toutefois, Pour les parcelles relevant de l'assainissement non collectif mentionné à l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, lorsqu'elles existent, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur (SIARNC).

b. Eaux pluviales :

Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.
Les constructions nouvelles devront respecter les prescriptions du SAGE de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral le 10 aout 2015.

c. Autres écoulements :

Tout déversement d'eaux usées autre que domestique (eaux industrielles, eaux d'exhaure) doit être préalablement autorisé par la Commune lorsque la gestion de l'ouvrage utilisé est assurée par celle-ci. Cette autorisation est délivrée dans le cadre d'une convention de versement qui en fixe les modalités techniques et financières, conformément au règlement d'assainissement du SIARNC.

4.4 - Collecte des déchets

Les bâtiments, locaux ou installations soumises à permis de construire doivent, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte collective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.
Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres de l'alignement des routes départementales et de 10 mètres de l'alignement des autres voies communales.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la différence de niveaux entre ces deux points, avec un minimum de 6m.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Les constructions non contigües sur un même terrain doivent être implantée à une distance minimum de 6 m.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage, cheminée et autres superstructures comprises. La hauteur de toutes les autres constructions ne peut être supérieure à 8 mètres au faîtage.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotir ou 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,
- au site,
- au paysage naturel ou urbain,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

11.2 Pour les bâtiments agricoles

Les façades seront composées de deux matériaux distincts : un soubassement à caractère minéral et un bardage constitué de matériaux naturels comme le bois à joints verticaux.

11.3 Pour les extensions des maisons d'habitation

Les toitures doivent être à deux pans symétriques et avoir des pentes comprises entre 35 et 50°. Le matériau de couverture doit être de la petite tuile plate (60 à 80 au m²) de teinte nuancée brun-ocré à brun-rouge.
Toutefois, les vérandas, ou les bâtiments annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage, pourront avoir une toiture de pente moindre.

Les murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les installations photovoltaïques sont interdites au sol dans les espaces agricoles.

11.4 Pour les murs de clôture :

Les clôtures agricoles devront reprendre les types de clôtures agricoles traditionnelles (fils de fer torsadé sur poteaux bois ou lisses et poteaux bois). Ces clôtures seront doublées ou remplacées par des haies préférentiellement constituées par des essences en mélange.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions, installations ou transformation de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes : 2,5 m x 5 m par place.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Dispositions générales

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et ayant le même développement.

13.2. - Les éléments du patrimoine repérés au document graphique N° 3.2 « Eléments de patrimoine » du PLU au titre de l'article L.151~~-19~~23 du Code de l'Urbanisme

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies et de plantations d'alignement repérés dans le document graphique N° 3.2 « Eléments de patrimoine » sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune.

Les alignements d'arbres et les haies
Ces éléments paysagers répertoriés doivent être préservés. L'autorisation d'occuper le sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres en alignement contribuant au caractère paysager de la commune.

Les espaces libres ou espaces verts remarquables

Ces espaces répertoriés dans le document graphique correspondent à des bosquets, des prairies, des clairières, des parcs paysagers, des espaces libres ou plus généralement à des espaces boisés. Ces zones sont inconstructibles à l'exception des édifices liés à l'exploitation ou à l'entretien de la zone (locaux annexes, abris de jardin). Dans un rayon de 6 mètres autour des végétaux composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

Toute construction et ses réseaux doivent être implantés à une distance minimum de 6 mètres par rapport à un arbre remarquable porté au plan des éléments remarquables du paysage.

Les chemins

Les chemins répertoriés au document graphique participent à la structure paysagère de la commune. Le réseau existant doit être maintenu et la continuité des voies doit être préservée.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE N – NATURELLE

L'ensemble de la zone N est inscrit dans le périmètre de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager). En plus, des règles définies par le présent règlement, les prescriptions de la ZPPAUP sont applicables.
La zone N comprend un secteur NL correspondant à deux secteurs pouvant accueillir des équipements de loisirs et de sports.
La zone N est en partie concernée par un Site Urbain Constitué (SUC) en limite du massif de Rambouillet.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et établissements de toute nature sauf celles prévues à l'article N2.

- Les ouvertures ou extensions de carrières.

- Les campings et caravaning.

- Les habitations légères de loisirs.

- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux combustibles solides ou liquides et plus généralement toute installation classée pour la protection de l'environnement, les dépôts des matériaux, les matériaux de démolition.

- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage remarquable repéré sur le document graphique sauf autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

- L'implantation des installations classées.

- Toute urbanisation nouvelle est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.

- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients pour le voisinage (stockage de véhicules, activités de réparation de véhicules, toutes activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores…).

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les travaux de confortation, d'amélioration et les extensions des constructions existantes dans une limite de 50m² de Surface de Plancher supplémentaire par rapport à la Surface de Plancher existante à la date de modification du PLU. Ces travaux doivent être en continuité du bâti existant.

- Les installations et constructions de sports et de loisirs, uniquement dans le secteur NL.

- Les locaux techniques ou d'entretien, s'ils sont directement liés à l'activité de sports et de loisirs.

- Conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

-

- Les terrassements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation, ou qu'ils soient d'utilité publique ou directement liés à des aménagements paysagers.

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles liées à l'exploitation de la zone.

- Lorsqu'une plage d'implantation est définie au plan de zonage (plan 3.1), les extensions ou constructions nouvelles devront s'inscrire à l'intérieur de la plage d'implantation et dans la limite de :
    - 300 m² de Surface de Plancher pour les parcelles référencées B10, B11 et B379,
    - 1200 m² de Surface de Plancher pour la parcelle référencée B382 et pour uniquement une destination à usage d'hébergement hôtelier et de restaurant.

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Protection des sites archéologiques
Les secteurs susceptibles de contenir des sites archéologiques sont représentés au document graphique n°3.1.
En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

2 - Eléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L.151-~~19~~23 du Code de l'Urbanisme
Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage identifiés en application de l'article L151-~~19~~23, figurant au document graphique N°3.2 et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

3 - Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)
Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 mètres d'un Espace Boisé Classé.

4- ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager).
Les prescriptions de la ZPPAUP s'appliquent sur l'ensemble de la zone N.

5. Une partie de la zone N est concernée par la bande de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF qui définit une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares sauf dans les sites urbains constitués où un examen des demandes de permis de construire se fera au cas par cas.

6- Espaces boisés
Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311-1 du code forestier.

7- Protection des zones humides
Les dispositions réglementaires spécifiques aux zones humides sont définies à l'article 7 des dispositions générales.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable, publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre les incendies et la protection civile dans les conditions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

3.2 Voirie

Chemins ruraux protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
Les opérations d'entretien nécessaires au maintien de leur viabilité devront respecter la nature de leur construction, maintenir un revêtement perméable (sauf pour les chemins asphaltés) et conserver leur géométrie.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau- Electricité-Télécommunications

Lorsque les lignes publiques électriques ou de télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur des parcelles privées doivent l'être également.

4.2.-. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable

4.3 - Assainissement

L'assainissement de toute construction doit être assuré.

a. Eaux usées :

Pour les eaux usées domestiques, le raccordement sur le réseau existant est obligatoire. Les demandes de branchement sont traitées par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle le Château (SIARNC).

Toutefois, Pour les parcelles relevant de l'assainissement non collectif mentionné à l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, lorsqu'elles existent, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur (SIARNC).

b. Eaux pluviales :

Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.
Les constructions nouvelles devront respecter les prescriptions du SAGE de la Mauldre approuvé par arrêté préfectoral le 10 aout 2015.

c. Autres écoulements :

Tout déversement d'eaux usées autre que domestique (eaux industrielles, eaux d'exhaure) doit être préalablement autorisé par la Commune lorsque la gestion de l'ouvrage utilisée est assurée par celle-ci. Cette autorisation est délivrée dans le cadre d'une convention de versement qui en fixe les modalités techniques et financières, conformément au règlement d'assainissement du SIARNC.

4.4 - Collecte des déchets

Les bâtiments, locaux ou installations soumises à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte collective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de l'alignement des routes départementales et de 6 mètres de l'alignement des autres voies.

Néanmoins, uniquement dans le secteur NL, il est admis qu'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant puisse être autorisée.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions, installations et ouvrages doit respecter le milieu naturel et permettre leur insertion harmonieuse dans le site.
Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à 6 mètres.
Cette règle ne s'applique pas dans le cas où il est prévu des extensions ou élévations de bâtiments existants, implantés en limite séparative.
Nota : La date de référence pour les constructions existantes correspond à la date de l'approbation du PLU (26 avril 2009).

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N à l'exception du secteur NL :

- Pour les constructions nouvelles non accolées aux constructions existantes, la hauteur maximum des constructions est limitée à 8 mètres.
- La hauteur maximum des extensions des constructions ne pourra pas dépasser le gabarit du bâti existant servant de référence à la hauteur maximale autorisée.

Dans le secteur NL : Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions prévues dans le règlement de la ZPPAUP et intégrées à l'annexe « Servitudes d'utilité publique » du PLU devront être respectées.

11.1 Dispositions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotir ou 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,
- au site,
- au paysage naturel ou urbain,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

11.2 Pour les extensions des bâtiments agricoles

Les prescriptions de la ZPPAUP et intégrées à l'annexe « Servitudes d'utilité publique » du PLU devront être respectées.

11.3 Pour les extensions des maisons d'habitation

Les toitures doivent être à deux pans symétriques et avoir des pentes comprises entre 35 et 50°. Le matériau de couverture doit être la petite tuile plate (60 à 80 m²) de teinte nuancée brun-ocré à brun-rouge.

Toutefois, les vérandas, ou les bâtiments annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage, pourront avoir une toiture de pente moindre.

Les murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.4 Pour les murs de clôture :

Les clôtures rurales ou champêtres devront reprendre les types de clôtures agricoles traditionnelles (fils de fer torsadé sur poteaux bois ou lisses et poteaux bois). Ces clôtures seront doublées ou remplacées par des haies préférentiellement constituées par des essences en mélange.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions, installations, ou transformation de locaux doit être assuré en dehors des voies.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes : 2,5 m x 5 m par place.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera créé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il sera créé une place de stationnement par chambre. Ces places de stationnement seront aménagées dans le respect et sans dénaturer le site.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Dispositions générales
Les dispositions prévues dans le règlement de la ZPPAUP et intégrées à l'annexe « Servitudes d'utilité publique » du PLU devront être respectées.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et ayant le même développement.

13.2. - Les éléments du patrimoine repérés au document graphique N° 3.2 « Eléments de patrimoine » du PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies et de plantations d'alignement repérés dans le document graphique N° 5.2 « Eléments de patrimoine » sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune.

<u>Les arbres remarquables</u>
Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres repérés au plan, il est interdit de réduire la perméabilité du sol ou d'implanter une construction et ses réseaux.

<u>Les alignements d'arbres et les haies</u>
Ces éléments paysagers répertoriés doivent être préservés. L'autorisation d'occuper le sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres en alignement contribuant au caractère paysager de la commune.

Les espaces libres ou espaces verts remarquables

Ces espaces répertoriés dans le document graphique correspondent à des bosquets, des prairies, des clairières, des parcs paysagers, des espaces libres ou plus généralement à des espaces boisés. Ces zones sont inconstructibles à l'exception des édifices liés à l'exploitation ou à l'entretien de la zone (locaux annexes, abris de jardin). Dans un rayon de 6 mètres autour des végétaux composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

Les chemins

Les chemins répertoriés au document graphique participent à la structure paysagère de la commune. Le réseau existant doit être maintenu et la continuité des voies doit être préservée.

ARTICLE N14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

ANNEXES

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

ACCES
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

ACROTERE
Elément de façade, situé au-dessous du niveau de la toiture, qui la marque en partie ou en totalité, en constituant un rebord.

AFFOUILLEMENT DE SOL
Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT
L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.
Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ANNEXES
Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires non contigus des constructions à usage d'habitat, constituant des dépendances, tels que : celliers, réserves, garages, remises, abri de jardin, abri bûches, ateliers non professionnels, serres, local vélo. Les annexes répondant à la définition ci-avant ne pourront en aucun cas être affectés à de l'habitat.
Les garages sont limités à une surface de plancher de 25m² maximum et/ou d'une emprise maximale de 25m² ; Les autres annexes sont limitées à 9m².
Les piscines et leurs locaux techniques sont considérés comme des annexes aux constructions.

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

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

CHEMIN RURAL
Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs, les viticulteurs et les sylviculteurs pour accéder à leur exploitation.
Ces chemins se caractérisent par leur largeur, où deux véhicules motorisés se croisent difficilement, l'absence de bordure, des accotements enherbés, avec la possibilité d'une bande d'herbe entre le passage des roues. La nature de leur constitution non recouverte doit maintenir un revêtement perméable.

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

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

CONSTRUCTION :
Toutes constructions techniques ou non dont la hauteur est supérieure à 0.60 mètre du terrain naturel.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
Projection sur le plan vertical de l'ensemble des constructions ou partie de constructions implantées sur la parcelle à l'exception des balcons, loggias, éléments de modénature, auvents. Le calcul de l'emprise au sol intègre les constructions annexes (hors piscines extérieures).
Dans l'emprise au sol ne sont pas comptés les ouvrages dont la hauteur est inférieure ou égale à 0,60 mètres.

EXHAURE
Constituent des eaux d'exhaure tous rejets provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines.

EXHAUSSEMENT DE SOL
Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

FACADE D'UNE CONSTRUCTION
La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment situé du côté d'une voie doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment.
Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

FACADE D'UN TERRAIN
Limite du terrain longeant l'emprise de la voie.
Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies (par exemple : terrain d'angle ou terrain traversant un îlot), il y a plusieurs façades.

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

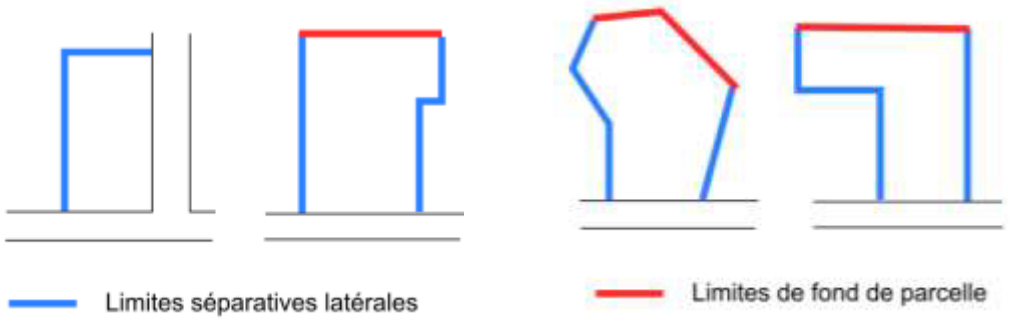
INSTALLATIONS CLASSEES
Un établissement industriel ou agricole, une carrière, … entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :
- La commodité du voisinage,
- La sécurité,
- La salubrité,
- La santé publique,
- L'agriculture,
- La protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation des sites et monuments.

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

JOUR
Ouverture ne créant pas de vue sur l'extérieur

LIMITE SEPARATIVE DU TERRAIN
Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou emprise publique ; il s'agit des limites latérales du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes) ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- les limites de fond de terrain ; ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

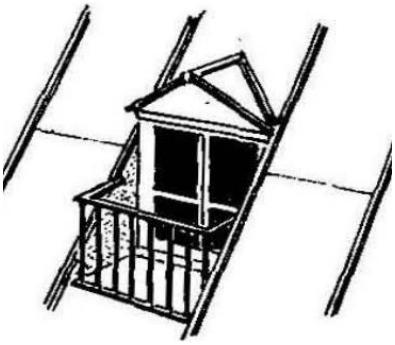


LOGGIA
Plateforme accessible intégrée au corps principal de la construction.

LUCARNE
La lucarne est une ouverture aménagée dans un plan de toiture.

Lucarne rampante

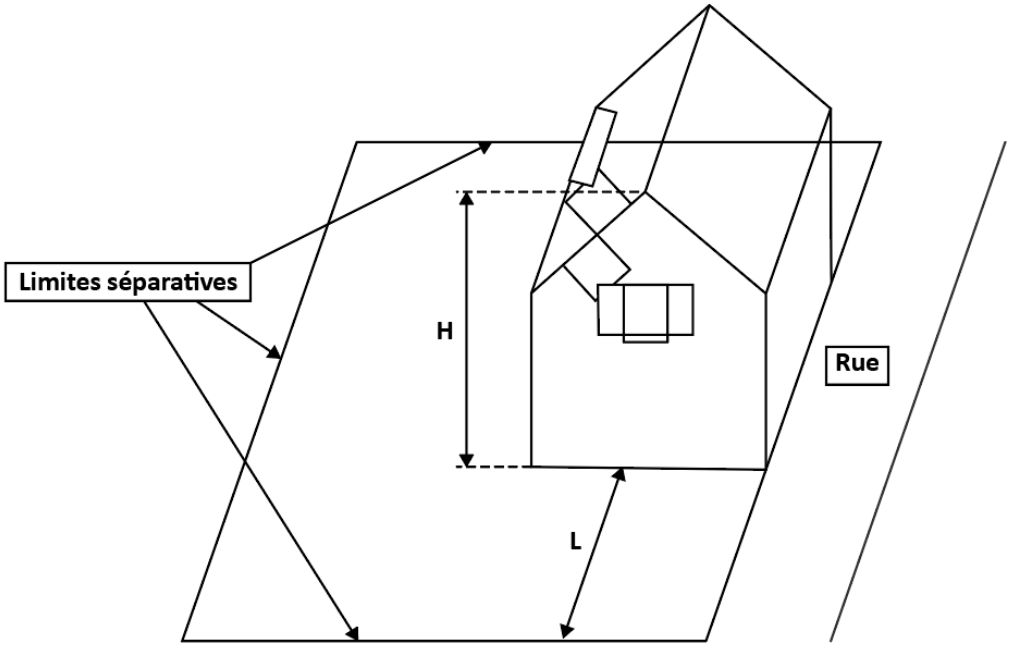
Lucarne retroussée



Lucarne rentrante

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

MARGE D'ISOLEMENT
C'est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle est fonction de la hauteur des constructions.



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

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

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

PLEINE TERRE
Epaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2,50 mètres.

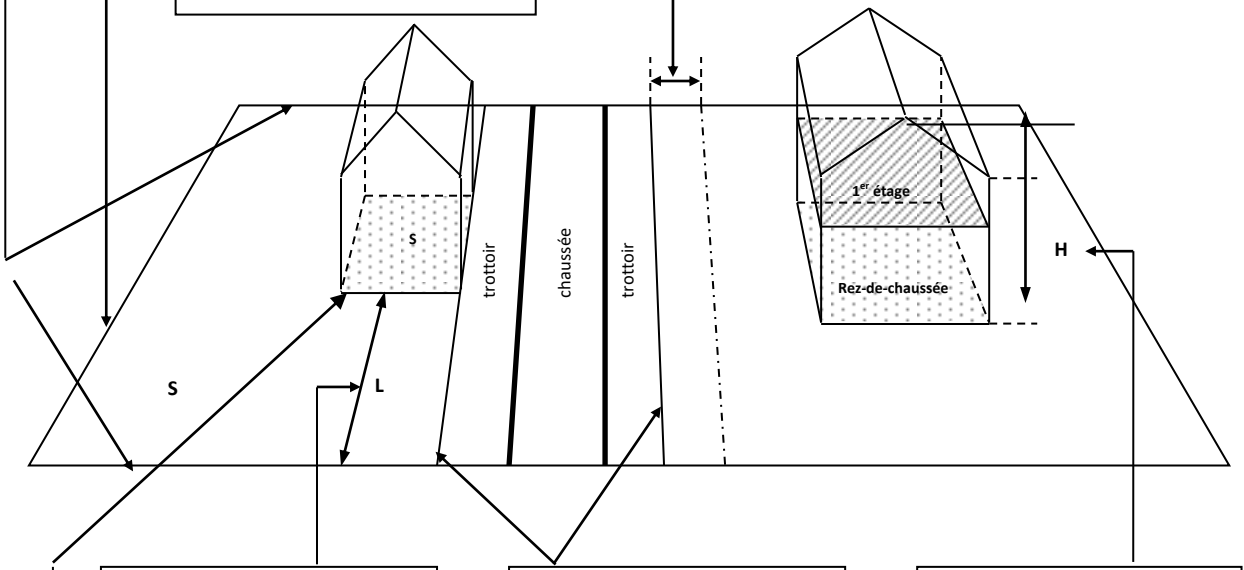
IMPLANTATION, FORME
ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Marge de recul : (ou Retrait)
C'est le retrait minimum imposé à toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voirie. La valeur de cette marge est fixée par le règlement ou indiquée sur le plan.

Limites séparatives :
Il s'agit des limites d'une propriété autres que l'alignement.

Limites séparatives latérales

Limite de fond :
Il s'agit d'une limite n'ayant aucun contact avec le domaine public



Marge d'isolement « L » :
Elle correspond à la distance qui sépare toute construction des limites séparatives du terrain sur lequel elle a été édifiée.

Alignement :
L'alignement représente la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Hauteur « H » :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faitage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Emprise au sol « E » :
Elle définit la surface au sol qu'occupe une construction. Elle s'exprime en pourcentage :

E = (s / S) x 100 s = surface au sol occupée par la construction
S = surface du terrain

SURFACE DE PLANCHER

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

a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

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

TERRAIN NATUREL / SOL NATUREL
Niveau du terrain avant travaux et remaniements (déblais/remblais).

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

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

VOIE, VOIE DE DESSERTE
La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Le chemin rural n'est pas considéré comme une voie de desserte.

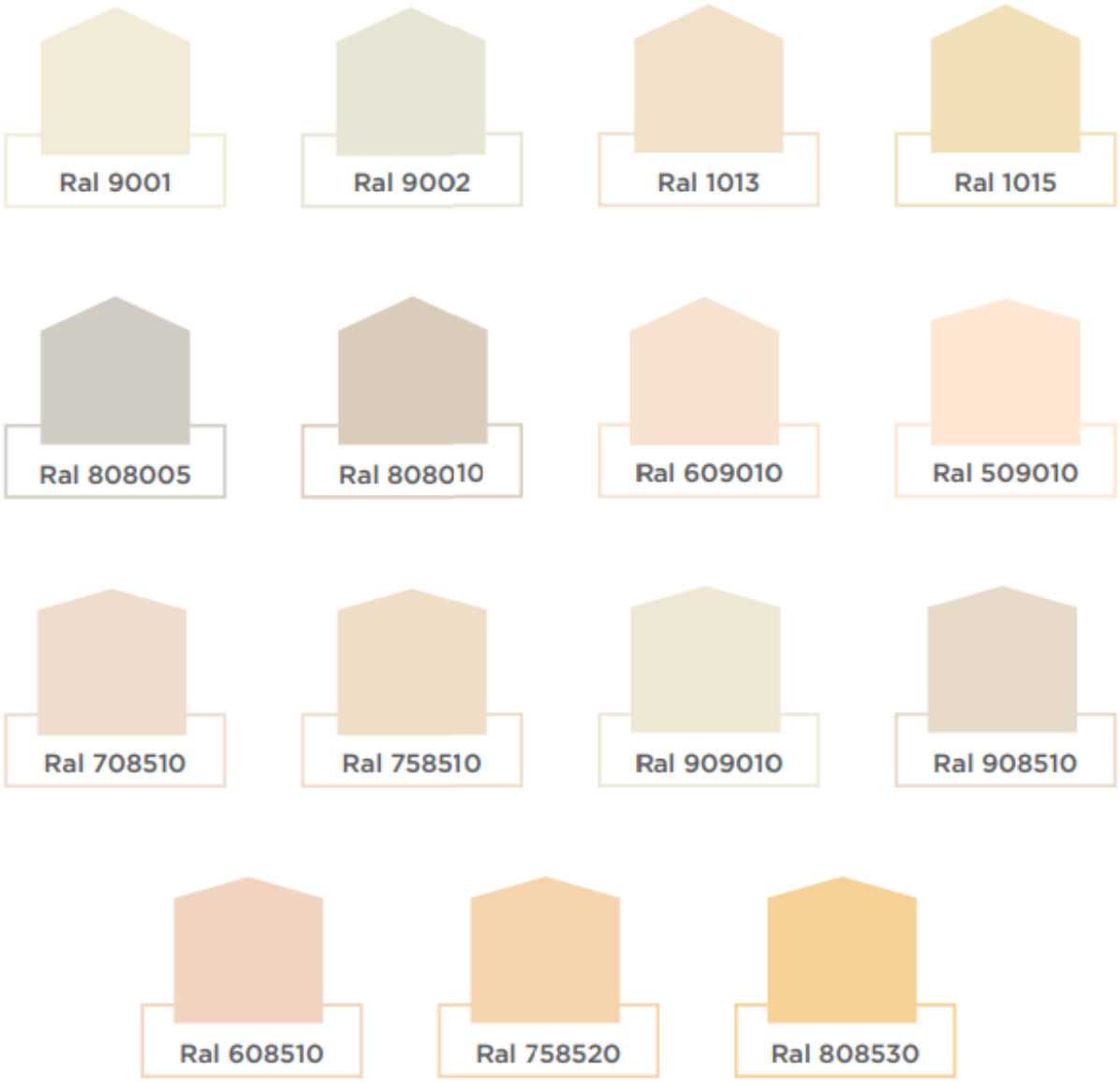
VUE
Ouverture permettant le regard sur l'extérieur.

ANNEXE 2 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Dénomination	Destination	Surface
ER 1	Amélioration de la desserte en équipements	15 346 m²
ER 2	Extension du cimetière	830 m²
ER 3	Aménagement espace public et regroupement des services administratifs de la commune	4 369 m²

ANNEXE 3 : NUANCIER DE MONTFORT L'AMAURY

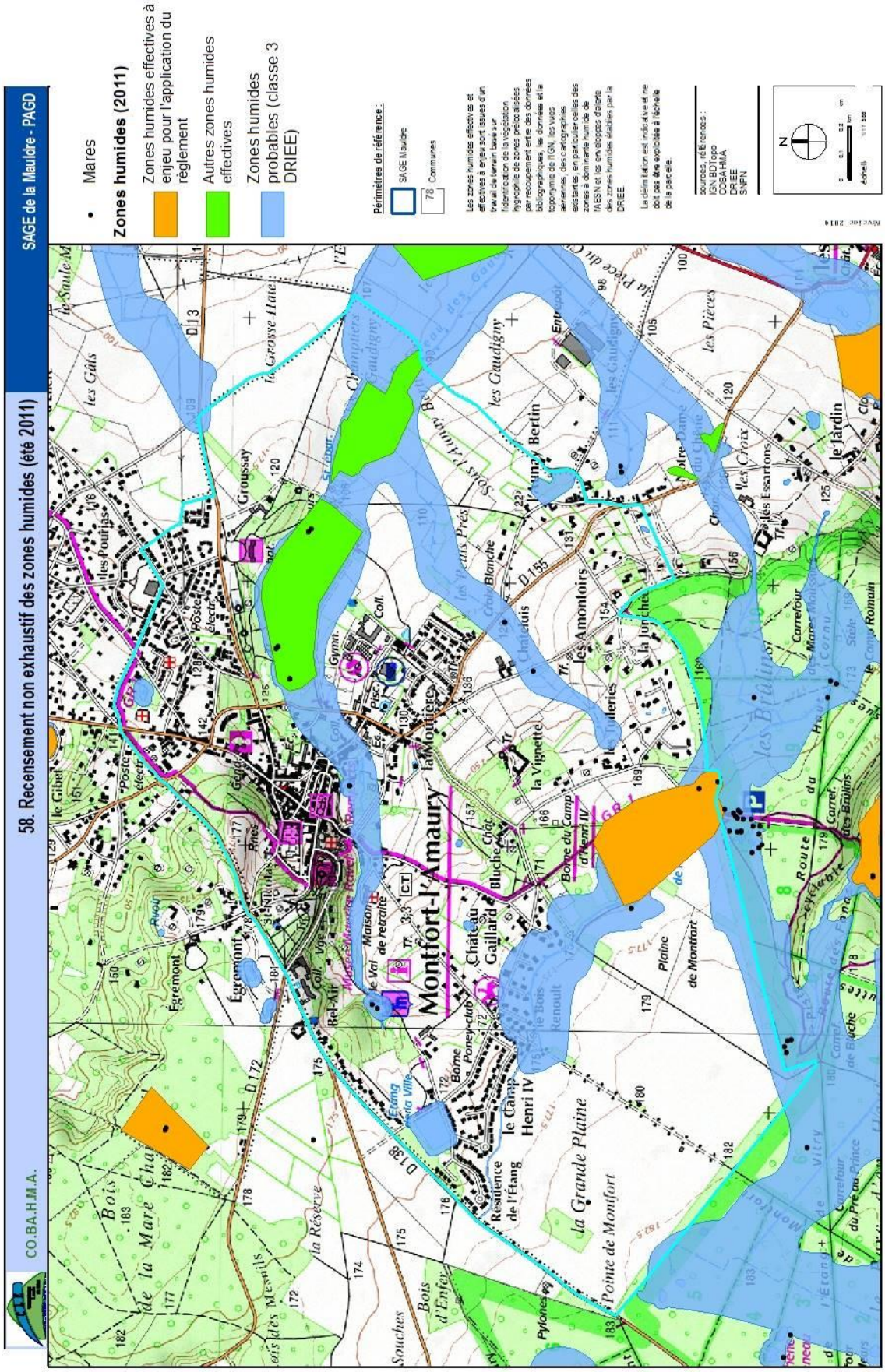
HABITAT – LES FACADES



HABITAT – LES MENUISERIES ET FERRONNERIES

LES DEVANTURES COMMERCIALES ET LES ENSEIGNES

ANNEXE 4 : ZONES HUMIDES



définition en annexe du règlement