

Commune de  
**Mittainville**

Yvelines

5 rue de la Mairie - 78125 Mittainville - Tél : 01 34 85 01 62



# 1<sup>ère</sup> Modification du Plan Local d'Urbanisme



## REGLEMENT

## 3

- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 février 2014
- ▶ Prescription de la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme le 26 juin 2014 Projet mis à disposition du public du 5 mars au 4 avril 2015
- ▶ 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 avril 2015
- ▶ **1<sup>ère</sup> modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 26 mars 2024**

PHASE :

**APPRO (V6 29/02/24)**

 **gilson & associés**  
urbanisme et paysage

 **En Perspective**  
URBANISME  
& AMENAGEMENT

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 26 mars 2024  
approuvant  
la 1<sup>ère</sup> modification de droit  
commun du plan local  
d'urbanisme  
de la commune de Mittainville

Le Maire,

**En Perspective** Urbanisme et Aménagement  
**Gilson & Associés** Urbanisme et paysage

# **Commune de Mittainville**

(département des Yvelines)

## **Plan local d'urbanisme**

### **Règlement**

**1<sup>ère</sup> modification simplifiée 30 avril 2015**

**1<sup>ère</sup> modification de droit commun 26 mars 2024**

Sommaire

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| <b>Dispositions générales</b> | <b>3</b>  |
| <b>Chapitre 1 : Zone Ua</b>   | <b>7</b>  |
| <b>Chapitre 2 : Zone Ub</b>   | <b>13</b> |
| <b>Chapitre 3 : Zone Ue</b>   | <b>18</b> |
| <b>Chapitre 5 : Zone A</b>    | <b>27</b> |
| <b>Chapitre 6 : Zone N</b>    | <b>31</b> |

**ANNEXES**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

### **Article 1 – Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de **Mittainville** située dans le département des Yvelines.

### **Article 2 –Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

1 – Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2 – Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales.

3 – Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 15 de l'ordonnance no 2005-1527, du 8 décembre 2005, modifié par l'article 240 de la loi n° 2010-788, 12 juillet 2010, restent applicables. Restent également applicables les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont l'autorisation a été délivrée depuis plus de 10 ans, et qui ne sont pas devenues caduques.

4 – Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol. Les servitudes d'Utilité Publique figurent en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- les Espaces Naturels Sensibles des Départements,
- le Droit de Prémption Urbain,
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

5 – Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

6 – Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

7 – S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par les décrets n° 2003-425 du 11 mai 2003, n°2011-1241 du 5 octobre 2011 et n°2012-970 du 20 août 2012. Il s'agit de l'encadrement de l'exécution des travaux effectués à proximité des réseaux de transport et de distribution. Il concerne les maîtres d'ouvrage et exécutants de travaux proximité de réseaux aériens, enterrés ou subaquatiques de toutes catégories (notamment les réseaux électriques, de gaz, de communications électroniques, d'eau potable, d'assainissement, de matières dangereuses, de chaleur, ferroviaires ou guidé) et exploitants de ces réseaux.

8 – Rappels des différents types de demandes d'autorisation :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 25 octobre 2007
- Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 6 février 2014.
- Les divisions foncières non soumises à permis d'aménager sur les zones urbaines (Ua et Ub), agricoles (A) et naturelles (N et N\*) sont soumises à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal 1<sup>er</sup> octobre 2020.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au code forestier. Sont exemptés d'autorisation, les défrichements envisagés dans les cas suivants, en vertu du code forestier :
  - 1<sup>o</sup> dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;
  - 2<sup>o</sup> dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1<sup>er</sup> du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat,
  - 3<sup>o</sup> dans les zones définies en application du 1<sup>o</sup> de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L. 123-21 du même code.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Article 682 du code civil : " Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

**Article 3 – Division du territoire en zones**

Le territoire communal est divisé en trois catégories de zones :

- **Les zones urbaines** désignées par l'indice U. Il s'agit des zones Ua, Ub, Ue.
- **La zone agricole** désignée par l'indice A,
- **La zone naturelle** désignée par l'indice N et ses secteurs N\* et Nc.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

**Chaque zone comporte un corps de règles de 14 articles :**

|            |  |
|------------|--|
| Article 1  | Occupations et utilisations du sol interdites  |
| Article 2  | Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières   |
| Article 3  | Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public     |
| Article 4  | Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics  |
| Article 5  | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.  |
| Article 6  | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.  |
| Article 7  | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété                              |
| Article 8  | Emprise au sol des constructions   |
| Article 9  | Hauteur maximale des constructions   |
| Article 10 | Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords  |
| Article 11 | Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement  |
| Article 12 | Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires des jeux et de loisirs, et de plantations |
| Article 13 | Performances énergétiques et environnementales   |
| Article 14 | Infrastructures et réseaux de communication  |

### **Article 4 – Adaptations mineures**

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **Article 5 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans**

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

### **Article 6 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions**

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme. Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

### **Article 7 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames couleur et forme à déterminer dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L. 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public d'intérêt collectif, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

### **Article 8 – Espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### **Article 9 – Éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages**

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages **espaces paysagers protégés, arbres remarquables, espaces plantés protégés**, sont identifiés dans le PLU aux documents graphiques et font l'objet de prescriptions spécifiques (articles L.151-19 et L.151-23).

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

### **Article 10 - Zones de protection des lisières de bois et forêts de plus de 100 hectares générées par le SDRIF**

PLU de Mittainville – 1<sup>ère</sup> modification simplifiée – règlement

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts

- En dehors des sites urbains constitués, (trait rouge sur le plan de zonage), toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.
- Dans les sites urbains constitués (trait jaune sur le plan de zonage), les possibilités d'utiliser les droits à construire du présent règlement sont définies en s'appuyant sur des critères suivants :
  - 1) La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes,
  - 2) Le relief,
  - 3) L'exposition par rapport au soleil et les vues,
  - 4) L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons,
  - 5) Et en cas d'extension d'une construction existante :
    - L'orientation de cette construction
    - La localisation des pièces principales d'habitation de la construction existante

Il est précisé que la limite graphique figurant sur le plan de zonage est indicative, la marge de 50 mètres s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.

### **Article 11 – Zones humides**

Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles sur le site de la DRIAET par le lien suivant : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=ae4bba49-d887-4cff-bdac-c224f8c0ec10#>

ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement... Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :

- pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
- si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, 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 de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

### **Article 12 – Desserte par les voies**

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté.

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

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> dégagement compris. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m, ces emplacements devant être clairement matérialisés. L'accès des stationnements réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes et respecter les normes imposées pour permettre le déplacement des personnes à mobilité réduite.

### **Article 13 – Implantation et aspect des constructions**

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chênements, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

## CHAPITRE 1 : ZONE Ua

### ZONE URBAINE BATI ANCIEN

*La zone Ua recouvre pour partie le bourg historique et le hameau des Pâtis/Vacheresse dans leur structure existante, composée essentiellement de constructions anciennes d'origine rurale dont le gabarit correspond souvent à un rez-de-chaussée, un étage surmonté d'une toiture à pentes.*

Dans le cas d'un lotissement sur une ou plusieurs unités foncières contiguës ou dans le cas d'une construction de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot bâti ou à bâtir devra respecter les dispositions du présent article.

#### ARTICLE Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées si ces dernières constituent la résidence principale et/ou pendant une durée de plus de trois, consécutifs ou non,
- Les résidences démontables et les habitations légères de loisirs (HLL),
- Les éoliennes industrielles et/ou domestiques ;
- les exhaussements et les affouillements de sols autres que ceux autorisés à l'article Ua2 ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération dès lors où ils portent atteinte à l'espace public ;

**En complément de ces dispositions, occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces paysagers protégés et des espaces plantés protégés, identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :**

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.2

#### ARTICLE Ua2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1. Sont soumises à conditions particulières :

- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole d'une surface au moins égale à la surface minimale d'installation (SMI),
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires jeux (type tennis) ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Dans les zones humides identifiées au plan de zonage, seuls sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol, s'ils ont pour but la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts, dans les sites urbains constitués (trait jaune sur le plan de zonage), les possibilités d'utiliser les droits à construire du présent règlement sont définies en s'appuyant sur des critères suivants :

- La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes,
- Le relief,
- L'exposition par rapport au soleil et les vues,
- L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons,
- Et en cas d'extension d'une construction existante :



L'orientation de cette construction  
La localisation des pièces principales d'habitation de la construction existante

**2.2. Sont soumises à des conditions particulières pour les éléments construits et pour les espaces paysagers et des espaces plantés protégés, identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :**

- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation préalable en application de l'article R.421-23 du même code.
- Les annexes de type abris de jardin, et les piscines etc., sont autorisées dans les espaces paysagers et les jardins identifiés dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**ARTICLE Ua3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**1- Accès**

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 3.5 mètres de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Le long des voies et emprises publiques et notamment des routes départementales, un recul du portail d'accès à la parcelle supérieur ou égal à 5 m devra être observé.

**2- Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 3 mètres de largeur.

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 6 mètres (chaussée, trottoir).

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

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

**ARTICLE Ua4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

**1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

**2- Assainissement**

**2.1- Eaux usées**

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

**2.2- Eaux pluviales**

Lorsqu'il n'est pas possible de gérer les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage) les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

PLU de Mittainville – 1<sup>ère</sup> modification simplifiée – règlement

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.  
Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

### **3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.  
Les branchements privés doivent être enterrés.

### **4 – Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et/ou emplacements destinés au stockage des bacs de ramassage des déchets doivent être intégrés à la parcelle.  
Si intégrés (ou enclavés) à la clôture, l'intégration paysagère devra être soignée et permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

## **ARTICLE Ua5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutes les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30 m de profondeur comptée à partir du domaine public et/ou des voies et emprises publiques existantes à compter de l'approbation du PLU.

Dans le cas de constructions s'appuyant en mitoyenneté ou en contiguïté à une construction existante implantée en recul de l'alignement, la nouvelle construction pourra être implantée à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant. La continuité visuelle de l'alignement doit être alors assurée par un élément constructif : mur, portail, porche...

Les aires de jeux et installations sportives, doivent être implantées, en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 5 mètres des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 1 mètre des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

## **ARTICLE Ua6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. Dans ce contexte, les façades ne comporteront pas d'ouverture. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera égale ou supérieure à 5 m.

Les annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives

Les bassins des piscines et les spas doivent être implantés en retrait d'un minimum de 2 mètres des limites séparatives.

Les aires de jeux et les installations sportives doivent être implantés en retrait d'un minimum de 4 mètres des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit en contiguïté, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

## **ARTICLE Ua7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions principales situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 m.

## **ARTICLE Ua8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions dès lors qu'elles sont régulièrement édifiées ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

## **ARTICLE Ua9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 6 mètres. Il sera exigé, en particulier pour les PLU de Mittainville – 1<sup>ère</sup> modification simplifiée – règlement

constructions couvertes en terrasse, une harmonisation de la hauteur de la construction en fonction des gabarits existants sur les parcelles voisines.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres mesurée à partir du niveau du sol. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 3 m à l'adossement.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

#### **ARTICLE Ua10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit.

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

**1 - L'implantation** respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une côte de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

**2 - Les volumes** seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

**3 - Les façades** présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents sera en harmonie avec les couleurs des constructions existantes. Les couleurs des façades seront choisies comme indiquées au guide des couleurs et des matériaux du bâti réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.
- les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés dans la maçonnerie.

La finition sera frottée à l'éponge ou talochée, lissée à la truelle, grattée à la taloche, jetée à la truelle, projetée au balai, à pierre vue, en rocaille. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

**4 - Les percements**

- sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.
- En limite séparative : la création de nouvelles ouvertures en limites séparatives est interdite.

**5 Les couleurs des façades et des menuiseries :**

Les couleurs seront choisies comme indiquées ci-dessous et organisées suivant la méthode figurant aux pages 21, 22 et 23 du guide des couleurs et des matériaux du bâti réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.

Pour les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 10 du guide des couleurs et des matériaux du bâti joint en annexe au présent règlement.

Pour les maisons bourgeoises, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 14 du guide des couleurs et des matériaux du bâti joint en annexe au présent règlement.

Pour les bâtiments agricoles, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 16 du guide des couleurs et des matériaux du bâti joint en annexe au présent règlement.

**5 - Les toitures :**

Les pentes des toitures des constructions principales seront comprises entre 35° et 45°. Les toitures mono-pentes sont interdites sur les constructions principales.

Les extensions les annexes, les verrières et les vérandas pourront avoir une pente inférieure (25° minimum pour les extensions et les annexes, 10° minimum pour les verrières et les vérandas).

La pente des toitures des annexes légères de type carport et abris de jardin n'est pas réglementée.

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées soit en tuiles plates (22/m<sup>2</sup> et plus), soit en ardoises, soit en chaume; cependant les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine. Les plaques en fibrociment sont exclues. Les tuiles devront avoir une teinte ocre brun rouge, leur panachage évitera un aspect uniforme.

Les toits plats ou toitures horizontales sont autorisés, les toitures terrasses accessibles sont autorisées si elles ne dépassent pas PLU de Mittainville – 1<sup>ère</sup> modification simplifiée – règlement

une superficie de 40 m<sup>2</sup> dans la limite des 30% de la surface totale de la toiture.

Les seuls matériaux autorisés sont alors :

- les dispositifs permettant la végétalisation ;
- le bois ou les matériaux similaires d'aspect ;
- les graviers ou gravillons d'étanchéité.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre ou en cas de pose de dispositifs végétalisés permettant de retenir les eaux pluviales.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 6 mètres au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Les ouvertures doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m par 1,20 m.

#### **6 - Les vitrages :**

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

#### **7 - Les murs :**

Les différenciels murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

#### **8 - Les vérandas**

Les vérandas sont autorisées et respecteront les préconisations du guide des couleurs et des matériaux du bâti réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.

#### **9 - Les abris de jardin**

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...).

#### **10 - Les clôtures :**

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres par rapport à la rue. En limite séparative, la hauteur préconisée des murs et des clôtures sera limitée à 2 m avec une tolérance de 0,5m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines.

La clôture sera enduite sur les deux faces suivant les mêmes prescriptions de couleur et de type d'enduit que pour les façades. L'usage à nu de matériaux est interdit.

Les clôtures implantées sur voie publique seront composées :

- Soit d'un mur plein couronné d'un chaperon maçonné ou couvert en tuiles (petites tuiles plates de préférence)
- soit d'un dispositif à claire-voie (avec muret de 0,50/0,60 m),
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut. Elle sera composée d'un mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caduques et persistants. Elles seront préférentiellement composées des essences proposées aux pages 46 à 49 du guide Éco-jardin, joint en annexe au présent règlement.

Le long de la Maltorne, ru et fossé, les clôtures ne pourront être constituées que par une lisse d'une hauteur maximale de 1,80 m doublées d'éléments végétaux d'essence régionale et devront respecter une distance d'1,50m par rapport à la rive.

Les clôtures avec des plaques et poteaux en béton apparent sont interdites.

#### **11 - Les éléments techniques**

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et sonore depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante, La pose des capteurs solaires et des panneaux photovoltaïques pourra être étudiée au regard du Guide du CAUE 78 « l'intégration architecturale des capteurs solaires ».
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un bardage à claire voie ou d'une haie, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

**12 - Les éléments bâtis remarquables :**

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

- Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).
- Pour les toitures, En cas de réhabilitation, extension ou divers travaux réalisés sur une construction dont le toit en chaume est repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, seule une couverture réalisée en chaume sera autorisée.
- Pour les murs de clôture repérés au plan, ils doivent être conservés. Cela n'exclut pas la possibilité d'ouverture si nécessaire. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. En cas d'altération profonde voire totale, les murs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française.

**ARTICLE Ua11 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, sera réalisé de préférence en matériaux perméables. Il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera réalisé à la parcelle 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à usage de bureaux : il sera réalisé à la parcelle 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface plancher, avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage d'artisanat : il sera réalisé à la parcelle 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les commerces : il sera réalisé à la parcelle 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente avec cependant un minimum de 2 places.,

Pour l'hébergement hôtelier et les restaurants : sera réalisé à la parcelle 1 place par chambre ou 1 place par table

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

**ARTICLE Ua12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysager existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus, détruits, modifiés dans le cadre du projet.

30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Les essences végétales à planter seront choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire « guide éco-jardin », établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse.

Les éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage devront être préservés. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

**ARTICLE Ua 13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,... La pose des capteurs solaires et des panneaux photovoltaïques pourra être étudiée au regard du Guide du CAUE 78 « l'intégration architecturale des capteurs solaires ».
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE Ua14 -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Article non réglementé

## CHAPITRE 2 : ZONE Ub

### ZONE URBAINE BATI RECENT

*La zone Ub recouvre les secteurs bâtis du bourg et du hameau des Pâtis les plus récents et accueillent des constructions à usage d'habitations individuelles, implantées au milieu de jardin, sur des parcelles d'une taille assez importante. Ces quartiers sont situés en contact immédiat avec la zone Ua.*

Dans le cas d'un lotissement sur une ou plusieurs unités foncières contiguës ou dans le cas d'une construction de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot bâti ou à bâtir devra respecter les dispositions du présent article.

Des conditions d'aménagement particulières peuvent s'appliquer sur les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation.

#### **ARTICLE Ub1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites :**

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup>,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées si ces dernières constituent la résidence principale et/ou pendant une durée de plus de trois, consécutifs ou non,
- Les résidences démontables et les habitations légères de loisirs (HLL),
- Les éoliennes industrielles et/ou domestiques,
- les exhaussements et les affouillements de sols autres que ceux autorisés à l'article Ub2,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération dès lors où ils portent atteinte à l'espace public.

#### **En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces paysagers protégés et des espaces plantés protégés, identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :**

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.2

#### **ARTICLE Ub2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **2.1. Sont soumises à conditions particulières :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Les aires jeux (type tennis) ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Dans les zones humides identifiées au plan de zonage, seuls sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol, s'ils ont pour but la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts, dans les sites urbains constitués (trait jaune sur le plan de zonage), les possibilités d'utiliser les droits à construire du présent règlement sont définies en s'appuyant sur des critères suivants :

- La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes,
- Le relief,

- L'exposition par rapport au soleil et les vues,
- L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons,
- Et en cas d'extension d'une construction existante :
  - L'orientation de cette construction
  - La localisation des pièces principales d'habitation de la construction existante

**2.2. Sont soumises à des conditions particulières pour les éléments construits et pour les espaces paysagers et des espaces plantés protégés, identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :**

- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation préalable en application de l'article R.421-23 du même code.
- Les annexes de type abris de jardin, etc., sont autorisées dans les espaces paysagers identifiés dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**ARTICLE Ub3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**1- Accès**

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 3,5 mètres de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Le long des voies et emprises publiques et notamment des routes départementales, un recul du portail d'accès à la parcelle supérieur ou égal à 5 m devra être observé.

**2- Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 3 mètres de largeur.

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 6 mètres (chaussée, trottoir).

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

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

**ARTICLE Ub4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

**1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

**2- Assainissement**

**2.1- Eaux usées**

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

**2.2- Eaux pluviales**

Lorsqu'il n'est pas possible de gérer les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage) les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

PLU de Mittainville – règlement



En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

### **3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

### **4 – Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et/ou emplacements destinés au stockage des bacs de ramassage des déchets doivent être intégrés à la parcelle. Si intégrés (ou enclavés) à la clôture, l'intégration paysagère devra être soignée et permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

## **ARTICLE Ub5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutes les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir du domaine public et/ou des voies et emprises publiques existantes à compter de l'approbation du PLU.

Les aires de jeux et installations sportives, doivent être implantées, en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 5 mètres des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 1 mètre des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

## **ARTICLE Ub6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une limite séparative. Dans ce contexte, les façades ne comporteront pas d'ouverture. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera égale ou supérieure à 5 m.

Les annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Les bassins des piscines et les spas doivent être implantés en retrait d'un minimum de 2 mètres des limites séparatives.

Les aires de jeux et les installations sportives doivent être implantés en retrait d'un minimum de 4 mètres des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit en contiguïté, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

## **ARTICLE Ub7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions principales situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 m.

## **ARTICLE Ub8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions dès lors qu'elles sont régulièrement édifiées ne doit pas dépasser 30% de la superficie totale du terrain.

## **ARTICLE Ub9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 6 mètres. Il sera exigé, en particulier pour les constructions couvertes en terrasse, une harmonisation de la hauteur de la construction en fonction des gabarits existants sur les parcelles voisines.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres mesurée à partir du niveau du sol. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 3 m à l'adossement.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

#### **ARTICLE Ub10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit.

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

**1 - L'implantation** respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits. Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

**2.- Les volumes** seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

**3 - Les façades** présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- La couleur des matériaux apparents sera en harmonie avec les couleurs des constructions existantes. Les couleurs des façades seront choisies comme indiquées au guide des couleurs et des matériaux du bâti réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.
- les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés dans la maçonnerie.

La finition sera frottée à l'éponge ou talochée, lissée à la truelle, grattée à la taloche, jetée à la truelle, projetée au balai, à pierre vue, en rocaillage. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

**4 - Les percements**

- sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.
- En limite séparative : la création de nouvelles ouvertures en limites séparatives est interdite.

**5 Les couleurs des façades et des menuiseries :**

Les couleurs seront choisies comme indiquées ci-dessous et organisées suivant la méthode figurant aux pages 21, 22 et 23 du guide des couleurs et des matériaux du bâti réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.

Pour les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 10 du guide des couleurs et des matériaux du bâti joint en annexe au présent règlement.

Pour les maisons bourgeoises, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 14 du guide des couleurs et des matériaux du bâti joint en annexe au présent règlement.

Pour les bâtiments agricoles, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 16 du guide des couleurs et des matériaux du bâti joint en annexe au présent règlement.

**5 – Les toitures :**

Pour les constructions principales,

Les pentes des toitures des constructions principales seront comprises entre 35° et 45°. Les toitures mono-pentes sont interdites sur les constructions principales.

Les extensions, les annexes, les verrières et les vérandas pourront avoir une pente inférieure (25° minimum pour les extensions et les annexes, 10° minimum pour les verrières et les vérandas).

La pente des toitures des annexes légères de type carport et abris de jardin n'est pas réglementée.

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées soit en tuiles plates (22/m<sup>2</sup> et plus), soit en ardoises, soit en chaume; cependant les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine. Les plaques en fibrociment sont exclues. Les tuiles devront avoir une teinte ocre brun rouge, leur panachage évitera un aspect uniforme.

Les toits plats ou toitures horizontales sont autorisés, les toitures terrasses accessibles sont autorisées si elles ne dépassent pas une superficie de 40 m<sup>2</sup> dans la limite des 30% de la surface totale de la toiture.

Les seuls matériaux autorisés sont alors :

- les dispositifs permettant la végétalisation ;
- le bois ou les matériaux similaires d'aspect ;
- les graviers ou gravillons d'étanchéité.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre ou en cas de pose de dispositifs végétalisés permettant de retenir les eaux pluviales.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 6 mètres au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Les ouvertures doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m par 1,20 m.

**6 - Les vitrages :** Les vitrages réfléchissants sont interdits.

**7 - Les murs :**

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

**8 - Les vérandas :**

Les vérandas sont autorisées et respecteront les préconisations du guide des couleurs et des matériaux du bâti réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.

**9 - Les abris de jardin :**

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...).

**10- Les clôtures :**

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres par rapport à la rue. En limite séparative, la hauteur préconisée des murs et des clôtures sera limitée à 2 m avec une tolérance de 0,5m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines. La clôture sera enduite sur les deux faces suivant les mêmes prescriptions de couleur et de type d'enduit que pour les façades. L'usage à nu de matériaux est interdit.

Les clôtures implantées sur voie publique seront composées :

- Soit d'un mur plein couronné d'un chaperon maçonné ou couvert en tuiles (petites tuiles plates de préférence)
- soit d'un dispositif à claire-voie (avec muret de 0,50/0,60 m),
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut. Elle sera composée d'un mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caduques et persistants. Elles seront préférentiellement composées des essences proposées aux pages 46 à 49 du guide Éco-jardin, joint en annexe au présent règlement.

Les clôtures avec des poteaux et plaques en béton apparent sont interdites.

Le long de la Maltorne, ru et fossé, les clôtures ne pourront être constituées que par une lisse d'une hauteur maximale de 1,80 m doublées d'éléments végétaux d'essence régionale et devront respecter une distance d'1,50m par rapport à la rive.

**11 – Les éléments techniques**

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et sonore depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante, La pose des capteurs solaires et des panneaux photovoltaïques pourra être étudiée au regard du Guide du CAUE 78 « l'intégration architecturale des capteurs solaires ».
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un bardage à claire voie ou d'une haie, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

**12 -Les éléments bâtis remarquables :**

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

- Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).
- Pour les toitures, En cas de réhabilitation, extension ou divers travaux réalisés sur une construction dont le toit en chaume est repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, seule une couverture réalisée en chaume sera autorisée.
- Pour les murs de clôture repérés au plan, ils doivent être conservés. Cela n'exclut pas la possibilité d'ouverture si nécessaire. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. En cas d'altération profonde voire totale, les murs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française.

**ARTICLE Ub11 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, sera réalisé de préférence en matériaux perméables. Il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera réalisé à la parcelle 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à usage de bureaux : il sera réalisé à la parcelle 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage d'artisanat : il sera réalisé à la parcelle 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les commerces : il sera réalisé à la parcelle 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente avec cependant un minimum de 2 places.

Pour l'hébergement hôtelier et les restaurants : il sera réalisé à la parcelle 1 place par chambre ou 1 place par table

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

**ARTICLE Ub12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysager existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus, détruits, modifiés dans le cadre du projet.

50% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

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

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Les essences végétales à planter seront choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire « guide éco-jardin », établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse.

Les éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservés. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

**ARTICLE Ub13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ... La pose des capteurs solaires et des panneaux photovoltaïques pourra être étudiée au regard du Guide du CAUE 78 « l'intégration architecturale des capteurs solaires ».
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE Ub14- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Article non réglementé

## CHAPITRE 3 : ZONE UE

### ZONE URBAINE EQUIPEMENTS

*La zone Ue est une zone qui couvre le pôle équipements de la commune.*

Dans le cas d'un lotissement sur une ou plusieurs unités foncières contiguës ou dans le cas d'une construction de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot bâti ou à bâtir devra respecter les dispositions du présent article.

#### **ARTICLE Ue1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites :**

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences démontables et les habitations légères de loisirs (HLL),
- le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,
- les éoliennes industrielles et/ou domestiques,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération dès lors où ils portent atteinte à l'espace public.

#### **ARTICLE Ue2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Sont soumises à conditions particulières :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions destinées à l'habitation,
- les constructions destinées aux bureaux si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

#### **ARTICLE Ue3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **1- Accès**

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 3,5 mètres de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Le long des voies et emprises publiques et notamment des routes départementales, un recul du portail d'accès à la parcelle supérieur ou égal à 5 m devra être observé.

##### **2- Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 3 mètres de largeur.

PLU de Mittainville – 1<sup>ère</sup> modification simplifiée – règlement

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 6 mètres (chaussée, trottoir).

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

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

#### **ARTICLE Ue4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

##### **2- Assainissement**

###### **2.1- Eaux usées**

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

###### **2.2- Eaux pluviales**

Lorsqu'il n'est pas possible de gérer les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage) les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

##### **3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

##### **4 – Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et/ou emplacements destinés au stockage des bacs de ramassage des déchets doivent être intégrés à la parcelle.

Si intégrés (ou enclavés) à la clôture, l'intégration paysagère devra être soignée et permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

#### **ARTICLE Ue5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 2 mètres des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 1 mètre des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

#### **ARTICLE Ue6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit en contiguïté, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

#### **ARTICLE Ue7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé

#### **ARTICLE Ue8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

PLU de Mittainville – 1<sup>ère</sup> modification simplifiée – règlement

Article non réglementé

#### **ARTICLE Ue9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère.**

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 6 mètres

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres mesurée à partir du niveau du sol.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

#### **ARTICLE Ue10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

1 L'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

2 Les bâtiments : les extensions se feront de préférence avec les matériaux de la construction existante. Cependant les extensions mineures pourront être réalisées avec des architectures contemporaines.

3 Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble

4 Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

5 Les toitures :

Pour les constructions principales, Les pentes des toitures des constructions principales seront comprises entre 35° et 45°. Les toitures mono-pentes sont interdites sur les constructions principales.

Les extensions, les annexes, les verrières et les vérandas pourront avoir une pente inférieure (25° minimum pour les extensions et les annexes, 10° minimum pour les verrières et les vérandas).

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées soit en tuiles plates (22/m<sup>2</sup> et plus), soit en ardoises, soit en chaume; cependant les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine. Les plaques en fibrociment sont exclues. Les tuiles devront avoir une teinte ocre brun rouge, leur panachage évitera un aspect uniforme.

Les toits plats ou toitures horizontales sont autorisés, les toitures terrasses accessibles sont autorisées si elles ne dépassent pas une superficie de 40 m<sup>2</sup> dans la limite des 30% de la surface totale de la toiture.

Les seuls matériaux autorisés sont alors :

- les dispositifs permettant la végétalisation ;
- le bois ou les matériaux similaires d'aspect ;
- les graviers ou gravillons d'étanchéité.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre ou en cas de pose de dispositifs végétalisés permettant de retenir les eaux pluviales.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 6 mètres au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils



seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Les ouvertures doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m par 1,20 m.

#### 6 Les couleurs des façades et des menuiseries :

- la couleur des matériaux apparents sera en harmonie aux couleurs des constructions existantes ;
- Les couleurs seront choisies comme indiquées ci-dessous et organisées suivant la méthode figurant aux pages 21, 22 et 23 du guide des couleurs et des matériaux du bâti réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.

#### 7 Les percements

Lors de la création d'ouvertures (fenêtre, porte, porte de garage...) sur une construction ancienne, les nouvelles ouvertures devront s'inspirer des baies d'origine tant dans la forme que dans les proportions.

#### **Article Ue11 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, sera réalisé de préférence en matériaux perméables. Il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera réalisé à la parcelle 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place de stationnement réalisée à la parcelle par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

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

Pour les commerces : il sera réalisé à la parcelle 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente avec cependant un minimum de 2 places.

#### **ARTICLE Ue12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

#### **ARTICLE Ue13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie... La pose des capteurs solaires et des panneaux photovoltaïques pourra être étudiée au regard du Guide du CAUE 78 « l'intégration architecturale des capteurs solaires »,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE Ue14- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Article non réglementé

## CHAPITRE 5 : ZONE A

### ZONE AGRICOLE

La zone agricole est classée en zone A. Elle est une zone strictement protégée et réservée aux activités agricoles : les seules occupations du sol autorisées sont celles qui sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles. Les sols y ont une valeur tant agronomique qu'économique et paysagère.

Dans le cas d'un lotissement sur une ou plusieurs unités foncières contiguës ou dans le cas d'une construction de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot bâti ou à bâtir devra respecter les dispositions du présent article.

#### ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites** : toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

#### ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admises, sous réserve d'une intégration paysagère et technique respectueuse de leur environnement et à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessitées par l'exploitation agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- les abris pour animaux et chevaux non professionnels limités à une construction sans fondation par hectare, à condition que leur emprise au sol soit limitée à 20 m<sup>2</sup>, leur hauteur soit limitée à 3 mètres à l'égout du toit, qu'ils soient construits en bois et qu'ils s'insèrent discrètement dans le site.
  - à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme sont autorisés :
    - l'extension des constructions existantes dès lors qu'elles sont régulièrement édifiées, dans la limite de **30%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires,
    - la création d'annexes limitées à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

Dans les zones humides identifiées au plan de zonage, seuls sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol, s'ils ont pour but la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts et en dehors des sites urbains constitués, (trait rouge sur le plan de zonage), toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.

## **ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1- Accès**

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 5 mètres de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Le long des voies et emprises publiques et notamment des routes départementales, un recul du portail d'accès à la parcelle supérieur ou égal à 5 m devra être observé.

### **2- Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 3 mètres de largeur.

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 6 mètres (chaussée, trottoir).

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

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

## **ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **2- Assainissement**

#### **2.1- Eaux usées**

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2.2- Eaux pluviales**

Lorsqu'il n'est pas possible de gérer les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage) les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

### **3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

### **4 – Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et/ou emplacements destinés au stockage des bacs de ramassage des déchets doivent être intégrés à la parcelle. Si intégrés (ou enclavés) à la clôture, l'intégration paysagère devra être soignée et permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

PLU de Mittainville – 1<sup>ère</sup> modification simplifiée – règlement

**ARTICLE A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Dispositions générales :**

Les constructions doivent être à une distance de l'alignement d'un minimum de 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 5 mètres des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 1 mètre des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les extensions autorisées peuvent être implantées à la même distance de l'alignement que la construction existante concernée.

**Constructions à destination d'habitation :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les aires de jeux et installations sportives, doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

**ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives d'un minimum de 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit en contiguïté, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

**Constructions à destination d'habitation :**

Les constructions à destination d'habitation peuvent être implantées en contiguïté d'une limite séparative. Dans ce contexte, les façades ne comporteront pas d'ouverture. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera égale ou supérieure à 5 m.

Les annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives

Les bassins des piscines et les spas doivent être implantés en retrait d'un minimum de 2 mètres des limites séparatives.

Les aires de jeux et les installations sportives doivent être implantés en retrait d'un minimum de 4 mètres des limites séparatives.

**ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE****Constructions à destination d'habitation :**

La distance entre deux constructions principales situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 m.

**ARTICLE A8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****Constructions à destination d'habitation :**

A la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme :

L'extension autorisée des installations et des constructions existantes dès lors qu'elles sont régulièrement édifiées ne doit pas dépasser la limite de 30% de l'emprise au sol existante, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire. Les annexes autorisées ne doivent dépasser une emprise au sol de 60 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol globale des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation ne pourra excéder 250m<sup>2</sup> de surface par unité foncière.

**ARTICLE A9- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'au faîtage.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

**Constructions à sous destination d'exploitation agricole :**

La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole tels que les hangars et silos, de leurs annexes et leurs extensions est limitée à 12 mètres au faîtage.

PLU de Mittainville – 1<sup>ère</sup> modification simplifiée – règlement

**Constructions à destination d'habitation :**

La hauteur des constructions à destination d'habitation et de leurs extensions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère pour les toits plats/toit terrasses. Il sera exigé, en particulier pour les constructions couvertes en terrasse, une harmonisation de la hauteur de la construction en fonction des gabarits existants sur les parcelles voisines.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres mesurée à partir du niveau du sol. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 3 m à l'adossement.

**ARTICLE A10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****Dispositions générales :**

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

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit.

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

**1 - L'implantation** des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente*). En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Pour les constructions à destination d'habitation, l'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits. Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une côte de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

**2- Les volumes, façades et toitures :** Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées. Les parties maçonnées devront être crépies.

**2-1. Pour les constructions à sous destination d'exploitation agricole :**

Pour les bâtiments réalisés en bardage métallique (hangars agricoles) est préconisé l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés ; exemples : vert pour les fonds de vallée ou en abord des espaces forestiers, et ailleurs couleur sable pour les murs et terre cuite pour les toitures.

**2-2. Pour les constructions à destination d'habitation :**

Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- La couleur des matériaux apparents sera en harmonie avec les couleurs des constructions existantes. Les couleurs des façades seront choisies comme indiquées au guide des couleurs et des matériaux du bâti réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.
- les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés dans la maçonnerie.

La finition sera frottée à l'éponge ou talochée, lissée à la truelle, grattée à la taloche, jetée à la truelle, projetée au balai, à pierre vue, en rocaillage. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

**Les couleurs des façades et des menuiseries :**

Les couleurs seront choisies comme indiquées ci-dessous et organisées suivant la méthode figurant aux pages 21, 22 et 23 du guide des couleurs et des matériaux du bâti réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.

Pour les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 10 du guide des couleurs et des matériaux du bâti joint en annexe au présent règlement.

Pour les maisons bourgeoises, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 14 du guide des couleurs et des matériaux du bâti joint en annexe au présent règlement.

Pour les bâtiments agricoles, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 16 du guide des couleurs et des matériaux du bâti joint en annexe au présent règlement.

Les vitrages :

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Les toitures :

Pour les constructions principales, les toitures à pente doivent couvrir au moins 70% de l'emprise de la construction. Les pentes des toitures des constructions principales seront comprises entre 35° et 45°. Les toitures mono-pentes sont interdites sur les constructions principales.

Les extensions, les annexes, les verrières et les vérandas pourront avoir une pente inférieure (25° minimum pour les extensions et les annexes, 10° minimum pour les verrières et les vérandas).

La pente des toitures des annexes légères de type carport et abris de jardin n'est pas réglementée.

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées soit en tuiles plates (22/m<sup>2</sup> et plus), soit en ardoises, soit en chaume ; cependant les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine. Les plaques en fibrociment sont exclues. Les tuiles devront avoir une teinte ocre brun rouge, leur panachage évitera un aspect uniforme.

Les toits plats ou toitures horizontales sont autorisés, les toitures terrasses accessibles sont autorisées si elles ne dépassent pas une superficie de 40 m<sup>2</sup> dans la limite des 30% de la surface totale de la toiture.

Les seuls matériaux autorisés sont alors :

- les dispositifs permettant la végétalisation ;
- le bois ou les matériaux similaires d'aspect ;
- les graviers ou gravillons d'étanchéité.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre ou en cas de pose de dispositifs végétalisés permettant de retenir les eaux pluviales.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 6 mètres au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Les ouvertures doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m par 1,20 m.

**3 - Les clôtures**

Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Il est recommandé dans cette zone, que les clôtures soient réalisées soit par une mise en œuvre traditionnelle de pierres du pays ou bien maçonnées et enduites par des revêtements de couleurs et de teintes respectant les données du bâti traditionnel de caractère. En tout état de cause, l'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte de l'aspect et des dimensions des clôtures traditionnelles de qualité, avoisinantes, afin de s'harmoniser au mieux, avec celles-ci.

La clôture sera enduite sur les deux faces suivant les mêmes prescriptions de couleur et de type d'enduit que pour les façades. L'usage à nu de matériaux est interdit.

Le long de la Maltorne, ru et fossé, les clôtures ne pourront être constituées que par une lisse d'une hauteur maximale de 1,80 m doublées d'éléments végétaux d'essence régionale et devront respecter une distance d'1,50m par rapport à la rive.

**Pour les constructions à destination d'habitation :**

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres par rapport à la rue. En limite séparative, la hauteur préconisée des murs et des clôtures sera limitée à 2 m avec une tolérance de 0,5m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines.

La clôture sera enduite sur les deux faces suivant les mêmes prescriptions de couleur et de type d'enduit que pour les façades. L'usage à nu de matériaux est interdit.

Les clôtures implantées sur voie publique seront composées :

- Soit d'un mur plein couronné d'un chaperon maçonné ou couvert en tuiles (petites tuiles plates de préférence)
- soit d'un dispositif à claire-voie (avec muret de 0,50/0,60 m),
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut. Elle sera composée d'un mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caduques et persistants. Elles seront préférentiellement composées des essences proposées aux pages 46 à 49 du guide Éco-jardin, joint en annexe au présent règlement.

**4 - Les abris pour chevaux** devront être réalisés avec des clins en bois de couleur brun, vert ou noir ou recouvert d'un produit goudronné. La toiture sera en harmonie avec le bâtiment. Ils seront sans maçonnerie, sans fondation et auront 3 côtés fermés

maximum.

#### 5 - Les abris de jardin

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...)

#### 6 - Les éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et sonore depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante, La pose des capteurs solaires et des panneaux photovoltaïques pourra être étudiée au regard du Guide du CAUE 78 « l'intégration architecturale des capteurs solaires ».
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

#### 7- Les éléments bâtis remarquables :

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

- Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).
- Pour les toitures, En cas de réhabilitation, extension ou divers travaux réalisés sur une construction dont le toit en chaume est repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, seule une couverture réalisée en chaume sera autorisée.
- Pour les murs de clôture, ils doivent être conservés. Cela n'exclut pas la possibilité d'ouverture si nécessaire. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. En cas d'altération profonde voire totale, les murs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française.

### **ARTICLE A11 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, sera réalisé de préférence en matériaux perméables. Il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera réalisé à la parcelle, 2 places de stationnement par logement

Pour les commerces : il sera réalisé à la parcelle 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente avec cependant un minimum de 2 places.

Pour l'hébergement hôtelier et les restaurants : il sera réalisé à la parcelle 1 place par chambre ou 1 place par table

### **ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysager existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus, détruits, modifiés dans le cadre du projet.

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

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site,  
PLU de Mittainville – 1<sup>ère</sup> modification simplifiée – règlement

afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Les essences végétales à planter seront choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire « guide éco-jardin », établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse.

Les éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 et repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

#### **ARTICLE A 13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,.. La pose des capteurs solaires et des panneaux photovoltaïques pourra être étudiée au regard du Guide du CAUE 78 « l'intégration architecturale des capteurs solaires »,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE A14 - -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Article non réglementé



## CHAPITRE 6 : ZONE N

### ZONE NATURELLE

*La zone naturelle est la zone N. Elle fait partie d'un site naturel qu'il convient de protéger, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal (massifs forestiers, vallée,...). Sont admises les activités agricoles dans les espaces non boisés (pâtures,...). Toutefois, il existe dans cette zone des maisons d'habitation qui doivent pouvoir se maintenir et se développer normalement et sont encadrées par les dispositions réglementaires du secteur N\*.*

Dans le cas d'un lotissement sur une ou plusieurs unités foncières contiguës ou dans le cas d'une construction de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot bâti ou à bâtir devra respecter les dispositions du présent article.

#### **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites :** toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

#### **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont soumises à condition particulières :**

##### **Dispositions générales**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les abris pour animaux et chevaux limités à une construction sans fondation par hectare, à condition que leur emprise au sol soit limitée à 20 m<sup>2</sup>, leur hauteur soit limitée à 3 mètres à l'égout du toit, qu'ils soient construits en bois et qu'ils s'insèrent discrètement dans le site.
- Les abris de jardins et les piscines aux conditions cumulatives suivantes : leur emprise au sol soit limitée à 20 m<sup>2</sup> et qu'ils soient inclus dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale.

Dans les zones humides identifiées au plan de zonage, seuls sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol, s'ils ont pour but la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques ; celui-ci est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts et en dehors des sites urbains constitués, (trait rouge sur le plan de zonage), toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.

##### **Dispositions particulières :**

**Dans le secteur N\* ne sont autorisés à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme que :**

- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes dès lors qu'elles sont régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire,
- la création d'annexes limitées à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- la création de piscines limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

##### **Dans le secteur Nc :**

- les installations liées à l'aménagement du cimetière

## **ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1- Accès**

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 3.5 mètres de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Le long des voies et emprises publiques et notamment des routes départementales, un recul du portail d'accès à la parcelle supérieur ou égal à 5 m devra être observé.

### **2- Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 3 mètres de largeur.

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 6 mètres (chaussée, trottoir).

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

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

## **ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **2- Assainissement**

#### **2.1- Eaux usées**

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2.2- Eaux pluviales**

Lorsqu'il n'est pas possible de gérer les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage) les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

### **3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)**

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

### **4 – Collecte des déchets ménagers**

Les locaux et/ou emplacements destinés au stockage des bacs de ramassage des déchets doivent être intégrés à la parcelle.

Si intégrés (ou enclavés) à la clôture, l'intégration paysagère devra être soignée et permettre de dissimuler les containers à la vue depuis l'espace public.

#### **ARTICLE N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement d'un minimum de 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 1 mètre des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

##### **En secteur N\* :**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutes les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30 m de profondeur comptée à partir du domaine public et/ou des voies et emprises publiques existantes à compter de l'approbation du PLU.

Les extensions autorisées peuvent être implantées à la même distance de l'alignement que la construction existante concernée.

Les aires de jeux et installations sportives, doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement

#### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance des limites séparatives d'un minimum de 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit en contiguïté, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

##### **En secteur N\* :**

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. Dans ce contexte, les façades ne comporteront pas d'ouverture. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera égale ou supérieure à 5 m.

Les annexes légères de type abri jardin doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Les bassins des piscines et les spas doivent être implantés en retrait d'un minimum de 2 mètres des limites séparatives.

Les aires de jeux et les installations sportives doivent être implantés en retrait d'un minimum de 4 mètres des limites séparatives

#### **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE N8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### **En secteur N\* :**

A la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme :

L'extension et les annexes autorisées des installations et des constructions existantes dès lors qu'elles sont régulièrement édifiées ne doit pas dépasser la limite de 30% de l'emprise au sol existante, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire. Les annexes autorisées ne doivent dépasser une emprise au sol de 60 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol globale des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation ne pourra excéder 250m<sup>2</sup> de surface par unité foncière.

#### **ARTICLE N9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère. Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

##### **Dispositions générales :**

La hauteur des constructions autorisées ne doit pas dépasser :

- 2 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les abris de jardins ;
- 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les abris pour animaux et pour chevaux.

PLU de Mittainville – 1<sup>ère</sup> modification simplifiée – règlement

**En secteur N\*:**

La hauteur des extensions autorisées est limitée à la hauteur des constructions existantes.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres mesurée à partir du niveau du sol. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 3 m à l'adossement.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

**ARTICLE N10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****Dispositions générales :**

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

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

1 - L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente*). Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une côte de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

2-- Les volumes et les façades : Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées. La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit.

3 – les clôtures :

Les clôtures doivent être simples, à dominante végétale, et les plus respectueuses possible de l'environnement où elles se trouvent.

Le long de la Maltorne, ru et fossé, les clôtures ne pourront être constituées que par une lisse d'une hauteur maximale de 1,80 m doublées d'éléments végétaux d'essence régionale et devront respecter une distance d'1,50m par rapport à la rive.

4- Les abris pour chevaux devront être réalisés avec des clins en bois de couleur brun, vert ou noir ou recouvert d'un produit goudronné. La toiture sera en harmonie avec le bâtiment. Ils seront sans maçonnerie, sans fondation et auront 3 côtés fermés maximum.

5 -Les éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et sonore depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante, La pose des capteurs solaires et des panneaux photovoltaïques pourra être étudiée au regard du Guide du CAUE 78 « l'intégration architecturale des capteurs solaires ».
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

**En secteur N\* :**

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

1 – les façades

Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade les éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés.

- La couleur des matériaux apparents sera en harmonie avec les couleurs des constructions existantes. Les couleurs des façades seront choisies comme indiquées au guide des couleurs et des matériaux du bâti réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.
- Les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés dans la maçonnerie.

La finition sera frottée à l'éponge ou talochée, lissée à la truelle, grattée à la taloche, jetée à la truelle, projetée au balai, à pierre vue, en rocaillage. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

## 2 - Les percements

- sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.
- En limite séparative : la création de nouvelles ouvertures en limites séparatives est interdite.

## 3 - Les couleurs des façades et des menuiseries :

Les couleurs seront choisies comme indiquées ci-dessous et organisées suivant la méthode figurant aux pages 21, 22 et 23 du guide des couleurs et des matériaux du bâti réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.

Pour les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 10 du guide des couleurs et des matériaux du bâti joint en annexe au présent règlement.

Pour les maisons bourgeoises, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 14 du guide des couleurs et des matériaux du bâti joint en annexe au présent règlement.

Pour les bâtiments agricoles, les couleurs devront être choisies dans celles figurant en page 16 du guide des couleurs et des matériaux du bâti joint en annexe au présent règlement.

## 4 - Les toitures et les couvertures :

Pour les constructions principales, les toitures à pente doivent couvrir au moins 70% de l'emprise de la construction.

Les pentes des toitures des constructions principales seront comprises entre 35° et 45°. Les toitures mono-pentes sont interdites sur les constructions principales.

Les extensions, les annexes, les verrières et les vérandas pourront avoir une pente inférieure (25° minimum pour les extensions et les annexes, 10° minimum pour les verrières et les vérandas).

La pente des toitures des annexes légères de type carport et abris de jardin n'est pas réglementée.

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées soit en tuiles plates (22/m<sup>2</sup> et plus), soit en ardoises, soit en chaume; cependant les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine. Les plaques en fibrociment sont exclues. Les tuiles devront avoir une teinte-ocre brun rouge, leur panachage évitera un aspect uniforme.

Les toits plats ou toitures horizontales sont autorisés, les toitures terrasses accessibles sont autorisées si elles ne dépassent pas une superficie de 40 m<sup>2</sup> dans la limite des 30% de la surface totale de la toiture.

Les seuls matériaux autorisés sont alors :

- les dispositifs permettant la végétalisation ;
- le bois ou les matériaux similaires d'aspect ;
- les graviers ou gravillons d'étanchéité.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre ou en cas de pose de dispositifs végétalisés permettant de retenir les eaux pluviales.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 6 mètres au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Les ouvertures doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m par 1,20 m.

## 5 - Les vitrages :

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

## 6 - Les murs :

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation

## 7 - Les vérandas :

Les vérandas sont autorisées et respecteront les préconisations du guide des couleurs et des matériaux du bâti réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et joint en annexe au présent règlement.

8 - Les abris de jardin

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...)

9 - Les clôtures :

Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Il est recommandé dans cette zone, que les clôtures soient réalisées soit par une mise en œuvre traditionnelle de pierres du pays ou bien maçonnées et enduites par des revêtements de couleurs et de teintes respectant les données du bâti traditionnel de caractère. En tout état de cause, l'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte de l'aspect et des dimensions des clôtures traditionnelles de qualité, avoisinantes, afin de s'harmoniser au mieux, avec celles-ci.

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres par rapport à la rue. En limite séparative, la hauteur préconisée des murs et des clôtures sera limitée à 2 m avec une tolérance de 0,5m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines. La clôture sera enduite sur les deux faces suivant les mêmes prescriptions de couleur et de type d'enduit que pour les façades. L'usage à nu de matériaux est interdit.

Les clôtures implantées sur voie publique seront composées :

- Soit d'un mur plein couronné d'un chaperon maçonné ou couvert en tuiles (petites tuiles plates de préférence)
- soit d'un dispositif à claire-voie (avec muret de 0,50/0,60 m),
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut. Elle sera composée d'un mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caduques et persistants. Elles seront préférentiellement composées des essences proposées aux pages 46 à 49 du guide Éco-jardin, joint en annexe au présent règlement.

Le long de la Maltorne, ru et fossé, les clôtures ne pourront être constituées que par une lisse d'une hauteur maximale de 1,80 m doublées d'éléments végétaux d'essence régionale et devront respecter une distance d'1,50m par rapport à la rive.

Les clôtures avec des plaques et poteaux en béton apparent sont interdites.

8 - Les éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et sonore depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante, La pose des capteurs solaires et des panneaux photovoltaïques pourra être étudiée au regard du Guide du CAUE 78 « l'intégration architecturale des capteurs solaires ».
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un bardage à claire voie ou d'une haie, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

9- Les éléments bâtis remarquables :

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

- Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).
- Pour les toitures, En cas de réhabilitation, extension ou divers travaux réalisés sur une construction dont le toit en chaume est repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, seule une couverture réalisée en chaume sera autorisée.
- Pour les murs de clôture repérés au plan, ils doivent être conservés. Cela n'exclut pas la possibilité d'ouverture si nécessaire. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. En cas d'altération profonde voire totale, les murs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française.

**ARTICLE N11 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé, sur l'unité foncière de l'opération : Les aires de stationnement seront réalisées de préférence en matériau perméable.

En secteur N\* :

Pour les constructions à usage d'habitation, sera réalisé à la parcelle, 2 places de stationnement par logement  
Le long des routes départementales, le recul du portail d'accès à la parcelle devra être supérieur ou égal à 5 m

**ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysager existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus, détruits, modifiés dans le cadre du projet.

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

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Les essences végétales à planter seront choisies préférentiellement dans la liste des végétaux proposée en annexe documentaire « guide éco-jardin », établie par le Parc Naturel Régional de la vallée de Haute Chevreuse.

Les éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

En secteur N\* :

50% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.  
Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

**ARTICLE N 13 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ... La pose des capteurs solaires et des panneaux photovoltaïques pourra être étudiée au regard du Guide du CAUE 78 « l'intégration architecturale des capteurs solaires »,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE N14 - -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Article non réglementé

## LEXIQUE

### Abri de jardin :

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes...

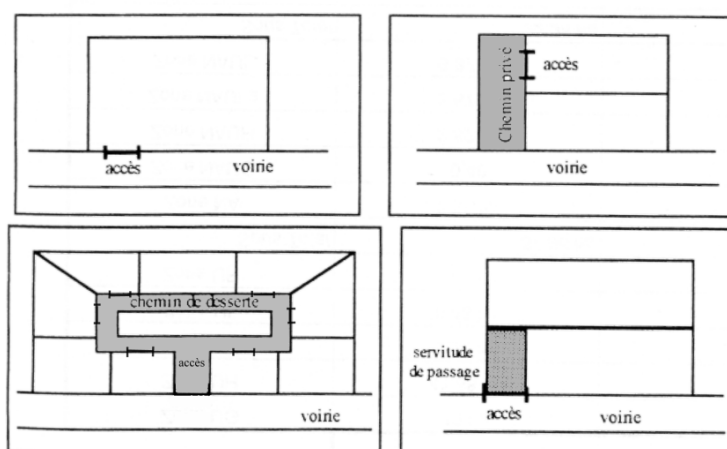
Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

### Abri de piscine :

Les abris de piscine mesurant moins de 1,80 m de haut sont sujet à une déclaration préalable (Article R421-9 Code de l'Urbanisme). S'il s'agit d'un abri mesurant plus de 1,80 m de haut, il sera assimilé à une construction, il fera l'objet d'une demande de permis de construire

### Accès :

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.



**Acrotère :** Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

### Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit rural, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.

La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Les activités agricoles, il s'agit (à titre d'information):

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichage, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Le seuil d'activité :

Il est différent selon la nature de l'activité exercée.



**Affouillement de sol :**

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

**Alignement :**

L'alignement correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public.

**Annexe :**

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance de la construction principale. Une construction est dite annexe lorsqu'elle ne renferme pas de locaux destinés à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, ou à un service public ou à un intérêt collectif. Sont considérées comme constructions annexes notamment les garages, les abris de jardin, etc.

**Axe de la voie :**

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

**Bardage :**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**Bâtiments d'activités :**

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

**Chambres d'hôtes :**

Conformément à l'article L 324-3 et suivants du Code du tourisme, les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée.

Cette activité est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité d'accueil de quinze personnes.

**Coefficient d'occupation du sol :**

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 0,2 signifie que l'on peut construire deux cents mètres carrés de surface de plancher pour un terrain de 1000 m<sup>2</sup>.

**Construction principale :**

Une construction est dite principale lorsqu'elle renferme les locaux notamment d'habitation, de bureau ou de commerce.

**Cour :**

Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

**Egout du toit :**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emplacement réservé :**

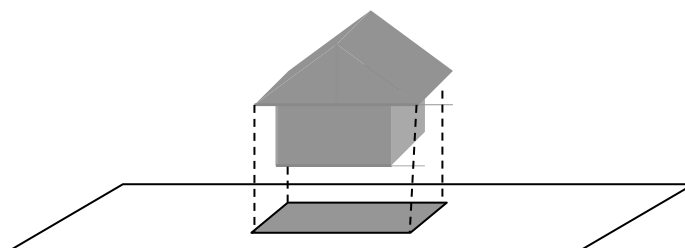
Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt collectif (hôpital, école, voie, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

## Emprise au sol

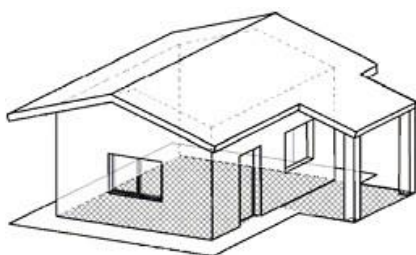
Il peut exister deux sens à l'emprise au sol :

- l'emprise au sol du code de l'urbanisme
- l'emprise au sol des règlements d'urbanisme qui est propre aux PLU et aux POS

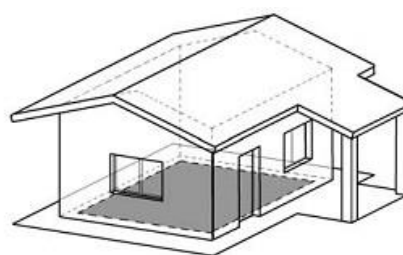
Dans le code de l'urbanisme, l'emprise au sol est ainsi définie comme " la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ". Des précisions ont été apportées par la circulaire du 3 février 2012 et par le décret n°2012- 677 du 7 mai 2012.



Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



*Emprise au sol*



*surface de plancher*

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

Le décret du 7 mai 2012 précise que l'emprise au sol qui doit être prise en compte dans le calcul du seuil au-delà duquel le recours à l'architecte est obligatoire, est seule celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher. Elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher : les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents, par exemple, ne sont pas pris en compte

## Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces ouverts au public qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il est précisé que les termes « les emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.

## Equipements collectifs :

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

## Espace Boisé Classé :

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement, arbre isolé,...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping, ...). Toute coupe et abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

## Exhaussement de sol :

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

**Façade :**

Ensemble ou partie des ouvrages qui constituent les parties verticales d'un bâtiment.

**Faitage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées

**Groupe d'habitations :**

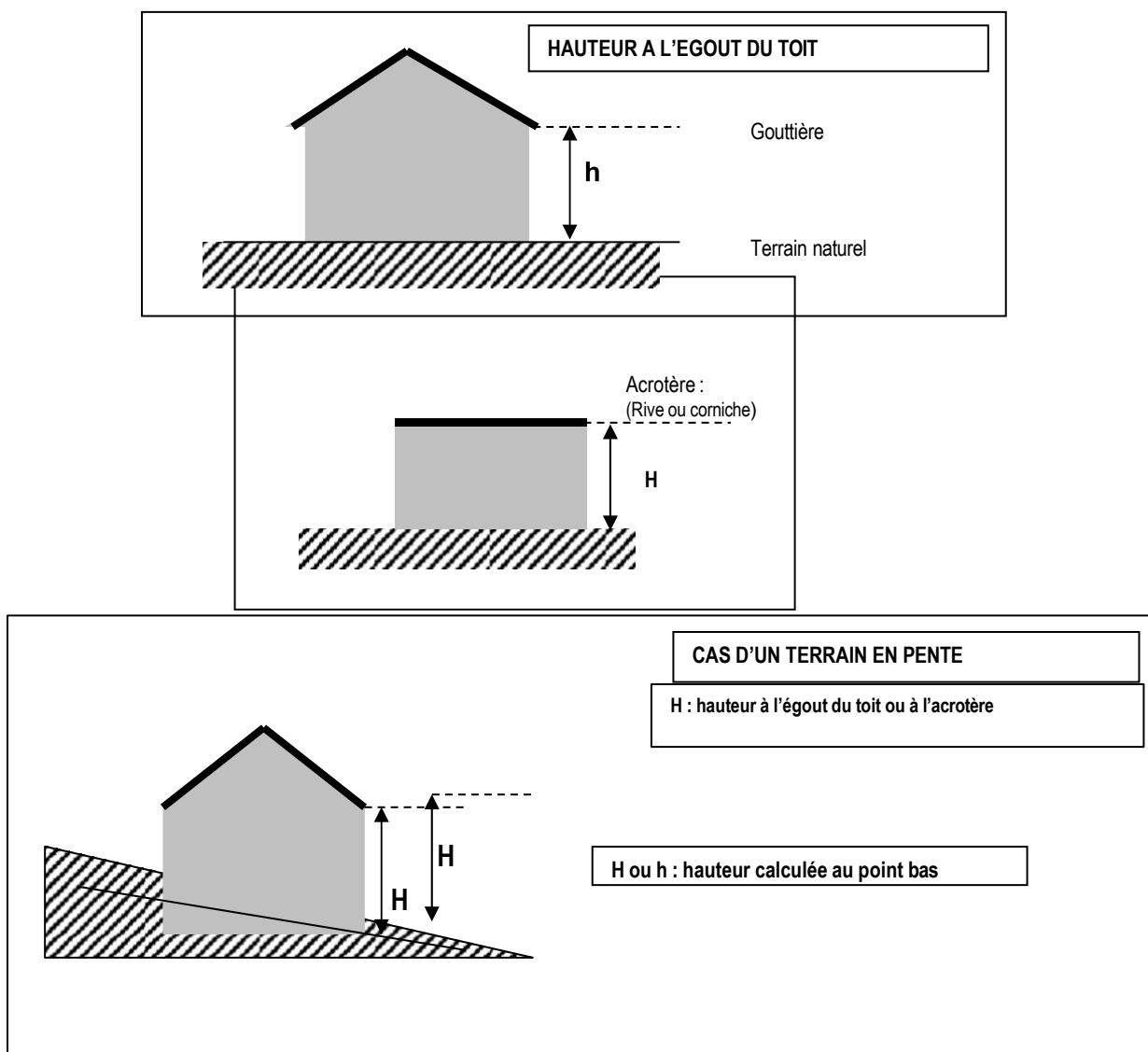
Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

**Habitations Légères de Loisirs (HLL) :**

L'article R111-37 du code de l'urbanisme précise que sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

**Hauteur de construction (art.10) :**

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique. Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.



**Installation classée :**

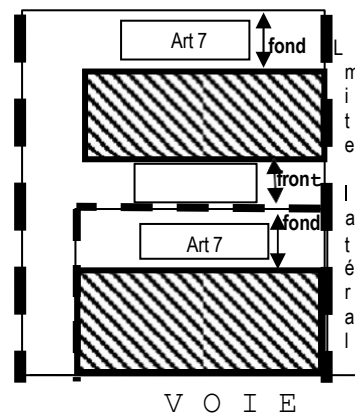
Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique,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

**Limite séparative :**

Ligne commune, séparant deux unités foncières.

Les limites « latérales », de « fond » et de « front » s'entendent dans le cas notamment d'une division en drapeau (voir schéma).

Si les notions de « latérale », « front » ou de « fond » ne sont pas mentionnées, les limites séparatives sont toutes les lignes communes séparant deux unités foncières, sans distinction.



Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig. 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig. 3 et 4).

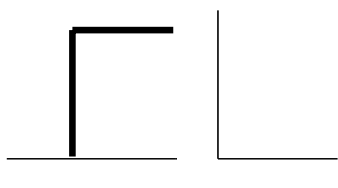


Fig 1

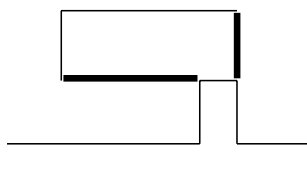


Fig 2

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7).

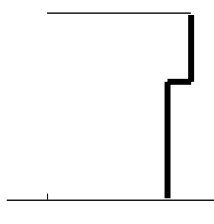


Fig 3

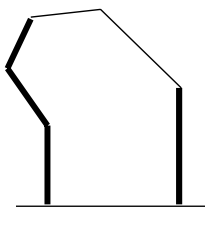


Fig 4

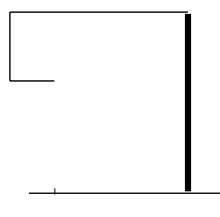


Fig 5

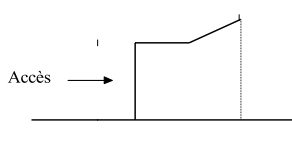


Fig 6

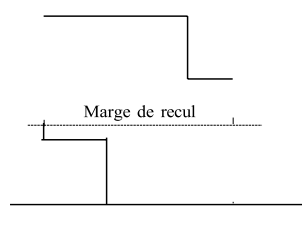


Fig 7

**Mitoyenneté :**

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

**Modénature :**

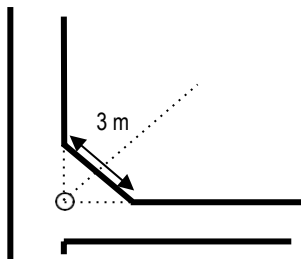
Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

**Mur pignon :**

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

**Pan coupé :**

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.

**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture.

**Prospect :**

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

**Rampe :**

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

**Reconstruction à l'identique :**

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». En outre il convient de respecter les dispositions de l'article R111.2 qui stipule que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

**Réhabilitation / Rénovation :**

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants

**Résidences démontables :**

L'article R. 111-46-1 du code de l'urbanisme précise que sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs, sont à tout moment, facilement et rapidement démontables ».

**Retrait :**

On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

**Sous-sol :**

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

**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 :

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

**Terrain / Unité foncière :**

Le **terrain** et l'**unité foncière**, ou îlot de propriété, recouvrent exactement la même notion. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

**Voie ou Voirie :**

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée, des accotements ou des trottoirs lorsqu'ils existent.

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

**Vue principale :**

Vue depuis une baie destinée à l'éclairage des pièces principales.

Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie.

On appelle pièces principales, les pièces de logements destinées au séjour, sommeil et les pièces de travail des bureaux, activités (industrielles ou commerciales).

**Vue secondaire**

Vue depuis une baie destinée à l'éclairage des pièces secondaires ou des pièces principales possédant par ailleurs une baie principale. Ne sont considérées comme baies secondaires des pièces principales que les baies d'une largeur inférieure à 0.80m.

On appelle pièces secondaires les pièces autres que les pièces principales notamment salle d'eau, cuisine, salle de bain, cabinet d'aisance, buanderie, dégagement, escalier, lingerie.

**Zone Non Aedificandi**

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.