

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH**

---

Cette zone correspond aux quartiers pavillonnaires de la commune.  
Elle comprend un secteur UHa.

#### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

##### **ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- d'une manière générale, sont interdits les établissements qui par leur nature , leur importance, leur aspect et leur nuisance (olfactive, acoustique, esthétique) sont incompatibles avec le bâti environnant.
- Les constructions et les installations à usage d'industrie.
- Les constructions à usage de commerce ou de bureaux d'une Surface de plancher supérieure à 150 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts.
- Les exploitations agricoles
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.
- Les antennes de télécommunication et téléphonie mobile.

##### **ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les constructions environnantes.
- Les installations classées soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement sont admises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Dans le secteur UHa, seules sont autorisées les constructions d'intérêt collectif à vocation médicale et sociale.

## Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

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

La RN12 est de type 2

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

La RD155 est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

### 2- Forêt de protection

La zone UH est concernée par le classement en forêt de protection du massif de Rambouillet.

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

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

### 4- Bande de protection des lisières forestières

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

### 5- Zones humides

Dans les secteurs identifiés en zones humides au plan de zonage, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être refusées :

- si les exhaussements et les affouillements du sol envisagés ne sont pas strictement indispensables aux aménagements et installations autorisés dans la zone et sur l'emprise stricte de l'aménagement prévu ;
- si les terres de remblais sont des matières inertes ;
- si les aménagements ne font pas l'objet d'une bonne insertion paysagère ;
- si les aménagements ont pour conséquence le comblement d'une zone humide ;
- si l'objet est la création d'un nouvel ouvrage hydraulique de drainage (fossé..). »

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UH.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### ***I - Accès***

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Les accès doivent être large d'au moins 3m et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc, ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité, dans les conditions de l'article R111-5 du Code l'Urbanisme.

Les divisions parcellaires contigües devront prévoir la mutualisation des accès.

Si un accès est existant sur la parcelle contigüe, celui-ci sera privilégié pour desservir une nouvelle construction.

#### ***II - Voirie***

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 8m. Cette emprise pourra être réduite à 5 m en cas de sens unique.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 3m jusqu'à 4 logements, et d'au moins 5m de large à partir de 5 logements.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les Services Publics) puissent faire demi-tour. Au-delà d'un programme de 10 logements, une aire de retournement sera exigé.

### **ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ***I - Eau***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

## **II – Assainissement**

### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par le SIAB (syndicat intercommunal d'assainissement du Brueil) ou la commune en détermine les caractéristiques.

Le règlement du service d'assainissement du syndicat (SIAB) auquel adhère la commune définit les conditions d'usage du réseau public.

Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

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

### **2. Eaux pluviales**

L'infiltration à la parcelle, quand elle est possible, doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration.

En cas d'impossibilité, pour les terrains de plus de 1000m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune. Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

La collecte des eaux pluviales est déléguée à un syndicat (SIAB); celui-ci établit les règles pour réaliser les raccordements.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération ou au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

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

## **III - Gaz - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

## **IV - Fourreaux en attente**

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

## **V - Collecte des déchets**

Les locaux de stockage des déchets seront dimensionnés de manière à permettre le tri dans les différents containers et ainsi faciliter la collecte collective et sélective des déchets.

### Construction à usage d'habitat collectif :

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

## **ARTICLE UH.5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UH.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX RIVES DES RUS**

Les constructions s'implanteront en respectant une marge de recul de 10m par rapport aux rives des rûs.

### Zone UH:

Les constructions observeront une marge de recul de 2m minimum par rapport à l'alignement.

Secteur UHa : les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou respecteront un recul de 1m minimum par rapport à l'alignement.

Les constructions respecteront un recul minimum de 15m par rapport à l'emprise SNCF.

### Dispositions particulières

Les aménagements, réhabilitation et extension des constructions dans le prolongement de la façade existante sont autorisés quelque soit leur implantation.

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

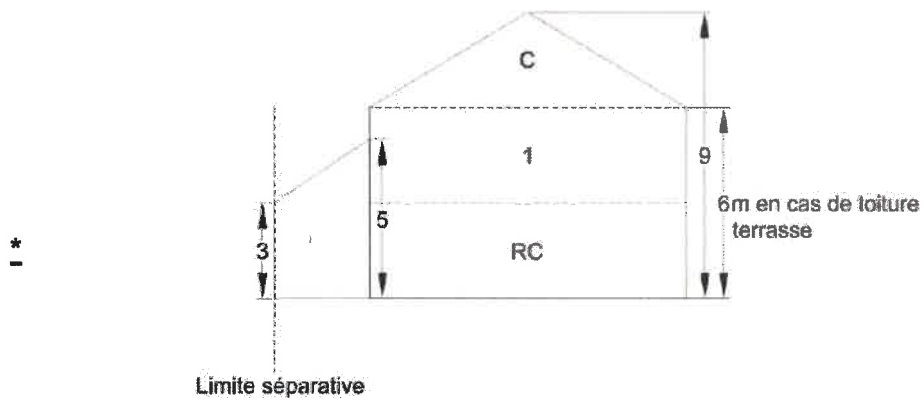
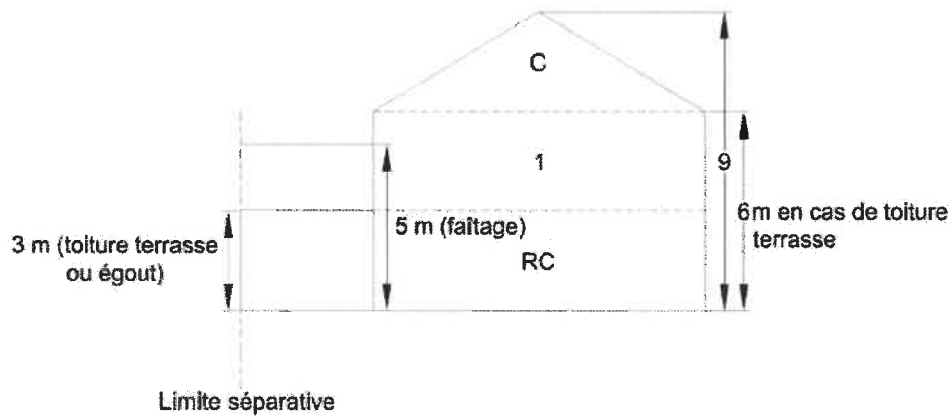
### **7.1-Règle générale**

Les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative sous réserve que la hauteur de la construction située en limite séparative ne dépasse pas 3m à l'égout du toit et 5m au faitage.

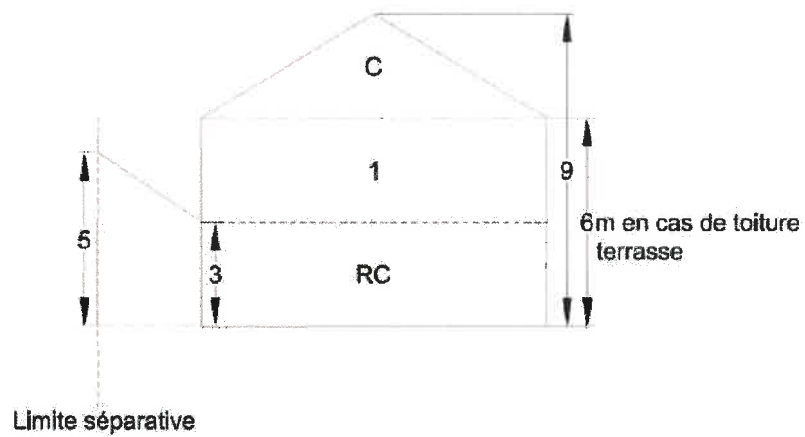
Les toitures terrasses inaccessibles sont également autorisées en limite séparative, à condition qu'elles ne dépassent pas 3m de hauteur à l'acrotère.

En cas de recul par rapport aux limites séparatives, il est fait application des règles de l'article 7.2.

**IMPLANTATIONS AUTORISEES :**



**IMPLANTATION NON AUTORISEE :**



## 7.2 Marge de recul.

### ◆ Limites séparatives joignant l'alignement

En cas de recul, les constructions respecteront une distance minimum :

- de 6m par rapport aux limites séparatives pour les parties de façades comportant des baies supérieures à 0.25m<sup>2</sup>.
- de 2.50m par rapport aux limites séparatives pour les parties de façades comportant des baies inférieures à 0.25m<sup>2</sup>.

### ◆ Limites de fond

Les constructions respecteront un recul de 5m par rapport à la limite de fond.

◆ Les extensions des constructions existantes implantées à moins de 2.50 m des limites séparatives, sont autorisées, sous réserve :

- que ces extensions soient implantées à la même distance de la limite séparative que la construction existante
- que la longueur de façade de l'extension de la construction en vis-à-vis de la limite séparative ne dépasse pas 5m et qu'elle soit aveugle.

## 7.3 Constructions annexes

L'édification de bâtiments annexes est autorisée en limite séparative si leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres, excepté les piscines qui respecteront un recul de 2m.

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

Pour les implantations de constructions non contigües, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux, définie à l'article UH.10, sans être inférieure à 10 m.

Cette distance est ramenée à 6 m. pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture, et pour les parties de construction non destinées à l'habitation (garage, etc ...).

Abris de jardin : il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL**

### Secteur UH :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface de terrain à l'exception des constructions d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

### Secteur UHa

Il n'est pas fixé de règle.



## **ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur sera prise en tout point du bâtiment.

### **Secteur UH:**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m. au faîtage et le nombre de niveaux est limité à 3 soit R+1+C. En cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 6m à l'acrotère soit R+1.

Les constructions annexes isolées auront une hauteur de 5 m maximum au faîtage.

Toutefois, si l'annexe comporte un étage, type grenier, la hauteur totale au faitage ne doit pas dépasser 80% de la hauteur au faîtage de la construction principale.

### **Secteur UHa :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage.

## **ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

Une unité d'aspect est recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades (matériaux et coloration).

En aucun cas les matériaux tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc... ne pourront rester apparents.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) sont de couleur uniforme et devront respecter la palette de couleur de la Charte du PNR (située en annexe du règlement).

### **Les éléments du patrimoine repérés au document graphique et légendés « Bâtiments remarquables » répertoriés au titre de l'article L.123.1.5-III 2ème du code de l'urbanisme**

Les interventions sur ces constructions (réfections, modifications ou reconstructions après sinistre) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendre à améliorer leur conformité et conserver les caractéristiques de l'édifice.

### **Clôtures**

Les clôtures sur les voies auront une hauteur maximale de 1.80m par rapport à la côte du terrain naturel situé sur la parcelle.

Les portails d'accès, si leur position présente un risque par rapport à la circulation seront implantés en retrait de 5 mètres de la chaussée.



### **Abris de jardin**

Les abris de jardin sont préférentiellement en bois et ne pourront en aucun cas être maçonnés.

### **Garages**

Garages : Leur aspect (couleur, toiture, pente de toit) doit s'harmoniser avec celui de la construction principale.

### **Choix des couleurs**

La charte de couleur annexée à la charte du PNR doit servir de référence au choix de couleur des matériaux et ouvrages (La charte de couleur du PNR se trouve en annexe du règlement).

### **Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées en limite séparative si elles sont inaccessibles et si leur hauteur à l'acrotère est inférieure à 3m.

## **ARTICLE UH.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### ***Rappel :***

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules (à l'exception des véhicules lourds de + de 3,5 tonnes) y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup> par place de stationnement.

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

### ***Normes de stationnement :***

#### **1. Pour les constructions à usage d'habitation :**

1 place minimum pour les constructions < 30m<sup>2</sup> SDP

2 places minimum pour les constructions comprises entre 30m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> SDP

Au-delà de 100m<sup>2</sup> SDP, 1 place supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> dont une place intégrée dans la construction.

Places visiteurs : 0.2 par logement pour les constructions groupées ou opérations de plus de 10 logements.

#### **1. Pour les constructions à usage de bureau, d'artisanat de commerce**

1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SDP

Restaurants :

1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### **2. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

1 place de stationnement pour 2 chambres

#### **3. Constructions d'intérêt collectif à usage médical et social : 1pl/75m<sup>2</sup>**

4. Pour les établissements scolaires :

Etablissement du premier degré :

1 place de stationnement par classe

Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

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

### **ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### ***Obligation de planter :***

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des essences locales dont la liste est jointe en annexe du règlement.

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement des arbres existants, les arbres à abattre pour l'implantation des constructions et l'emplacement des plantations à faire.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des voies d'accès devront être végétalisés.

Les revêtements des aires de stationnement, des voiries, accès seront en grande partie perméables.

Au moins 50% de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts dont les ¾ minimum seront traités en pleine terre.

L'implantation d'espèces végétales dites intrusives (selon la Charte du PNR et listées en annexe) est proscrite.

**Les éléments du patrimoine repérés au document graphique et légendés « Espaces verts protégés», au titre de l'article L123.1.5-III 2<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme**

Cette zone comprend des mares et des pièces d'eau qu'il convient de protéger. Tout remblai est interdit.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Non règlementé.

## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE UH.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

### **ARTICLE UH.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**Les constructeurs devront se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.**

