

Envoyé en préfecture le 26/09/2022

Reçu en préfecture le 26/09/2022

Affiché le

ID : 078-217802891-20220915-22_PLU1-DE U-DE

Département des Yvelines

GROSROUVRE

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. REGLEMENT

Vu pour être annexe à la Délibération du
Conseil Municipal du 15 septembre 2022
approuvant la modification N°1 du PLU

SOMMAIRE

Titre 1 –	DISPOSITIONS GENERALES	3
Titre 2 -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
	Zone UA (Zone du centre ancien)	11
	Zone UH (zone des hameaux)	23
	Zone UG (Zone résidentielle)	35
	Zone UL (Zone du golf)	46
Titre 3 -	DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	54
	Zone A (Zone agricole)	55
	Zone N (Zone naturelle)	65
ANNEXES -		75
	Annexe 1 : Définition	76
	Annexe 2 : Zones humides	82
	Annexe 3 : Liste des Emplacements Réservés	84
	Annexe 4 : Aléa retrait-gonflement des sols argileux	85
	Annexe 5 : Liste des espèces végétales considérées comme invasives	87
	Annexe 6 : Liste des essences d'arbres et d'arbustes préconisées	88
	Annexe 7 : Nuancier communal	90

Envoyé en préfecture le 26/09/2022

Reçu en préfecture le 26/09/2022

Affiché le

ID : 078-217802891-20220915-22_PLU1-DE U-DE

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-9 du Code de l'Urbanisme. Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L. 131-4 du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Grosrouvre.

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

1- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2- Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

- Article R 111-2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R 111-4 : relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R 111-15 : relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R 111-21 : relatif à la protection des sites naturels ou urbains

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Ce règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

1 – LES ZONES URBAINES

- **UA** – Zone du centre ancien aggloméré.
- **UG** – Zone résidentielle à caractère diffus.
- **UH** – Zone résidentielle des hameaux.
- **UL** – Zone d'équipements.

2 – LA ZONE NATURELLE

- **A** – Zone agricole
- **N** – Zone naturelle et paysagère qu'il convient de protéger.

A l'intérieur de ces zones sont en outre indiqués :

- les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme,
- les Emplacements Réservés (ER) pour équipements publics ou espaces d'intérêt collectif, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Ces emplacements figurent en annexe du présent règlement. Ils sont délimités par le plan de zonage. Le destinataire des Emplacements Réservés ainsi que la collectivité et organisme publics bénéficiaires sont également précisés en annexe du présent règlement.
- les Espaces Verts Protégés (EVP) répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. Ne sont autorisés sur ces secteurs que :
 - . les constructions et aménagements à usage d'entretien et de gestion des espaces paysagers
 - . les constructions et aménagements à usage d'animation (Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, annexes, abris de jardin,...) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol, à l'exception des secteurs localisés le long des rus.L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si une construction nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

ARTICLE 4: REGLEMENT

Le règlement décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables. Il comprend quatre sections et 16 articles :

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
- Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées, actuelles ou futures
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols (C.O.S.)

SECTION IV. AUTRES DISPOSITIONS

- Article 15 : Performance énergétiques et environnementales
- Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE 5: ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX SECTEURS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

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

ARTICLE 7 – RAPPELS

6.1.- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

6.2.- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L. 421-2 du Code de l'Urbanisme.

6.3.- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

6.4.- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L 311-1 et L 312-1 du Code Forestier.

6.5.- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés au titre des articles L 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

ARTICLE 8 – LOTISSEMENT OU PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

En cas de lotissement ou permis de construire valant division, les prescriptions réglementaires des articles 7, 8, 9 et 13 s'appliqueront lot par lot.

ARTICLE 9 : ZONES HUMIDES

9.1. Les zones humides effectives à enjeu

Les zones humides effectives à enjeu sont soumises à l'article 2 du SAGE de la Mauldre.

Article 2 du SAGE de la Mauldre :

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

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

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

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

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

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

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;

OU

- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;

OU

- l'existence d'une déclaration d'utilité publique portant autorisation de réaliser des infrastructures de réseau de transport ;

OU

- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L. 211-7 du Code de l'environnement ;

OU

- la contribution à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau.

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

Rappel réglementaire

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

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

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

Réduire, puis compenser les impacts sur les zones humides

Afin d'atteindre l'objectif précité, pour contrebalancer les dommages causés par la réalisation des projets visés ci-avant et ainsi éviter la perte nette de surface et des fonctionnalités des zones humides, les mesures compensatoires doivent permettre de retrouver des fonctionnalités au moins équivalentes à celles perdues, en priorité dans le même bassin versant de masse d'eau et sur une surface au moins égale à la surface impactée.

Dans les autres cas, la surface de compensation est *a minima* de 150 % par rapport à la surface impactée.

De plus, dans tous les cas, des mesures d'accompagnement soutenant la gestion des zones humides définies ci-après, sont à prévoir.

D'une manière générale, les mesures compensatoires privilégient les techniques « douces » favorisant les processus naturels.

Il est rappelé que, dans le cas de mesures compensatoires portant sur les zones humides et conformément à la réglementation applicable et/ou à la jurisprudence administrative, les précisions apportées dans le dossier de demande portent notamment sur la pérennité des mesures proposées, en particulier sur les aspects fonciers, les modalités de gestion du site et le calendrier de mise en oeuvre.

Conformément à la réglementation applicable, la pérennité et l'efficacité de la compensation font l'objet d'un suivi dont la durée sera déterminée par l'autorité administrative en fonction de la nature et de la durée du projet, mais aussi des mesures de compensation, avec restitution régulière à cette autorité.

En cas de dérive, voire d'échec, de tout ou partie des mesures compensatoires, le maître d'ouvrage propose des mesures correctives et adapte en conséquence son dispositif de suivi et d'évaluation.

Il est recommandé que l'autorité administrative chargée du suivi de ces mesures cartographie et établisse un tableau de bord des mesures compensatoires programmées et réalisées.

Mesures d'accompagnement soutenant la gestion des zones humides

Pour assurer la pérennité des zones humides et au titre des mesures d'accompagnement soutenant leur gestion, le pétitionnaire proposera :

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

Cas des territoires à forts enjeux

Compte tenu de l'importance des fonctionnalités de certaines zones humides, parfois la perte générée par une opération ne peut être contrebalancée par des mesures compensatoires.

Il est alors recommandé que l'autorité administrative compétente s'oppose aux déclarations et refuse les autorisations impactant les fonctionnalités des zones humides sur les territoires à forts enjeux environnementaux.

9.2. Les zones humides de classe 3

Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

ARTICLE 10 : RETRAIT PAR RAPPORT AUX BERGES DES COURS D'EAU

Conformément à la disposition 10 du SAGE de la Mauldre, les nouvelles constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Envoyé en préfecture le 26/09/2022

Reçu en préfecture le 26/09/2022

Affiché le

ID : 078-217802891-20220915-22_PLU1-DE U-DE

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Selon le rapport de présentation, cette zone correspond au centre ancien aggloméré, destiné à l'habitation, aux activités et équipements d'accompagnement nécessaires à la vie du bourg : commerce, hébergement hôtelier, équipement, artisanat, bureau, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère général de la zone.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à usage agricole.
- Le commerce et l'artisanat d'une superficie supérieure ou égale à 250m² de Surface de Plancher.
- Les installations ou établissements classés soumis à autorisation.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,....
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les occupations de sol admises dans la zone.
- Sont interdits dans les zones humides avérées :
 - Les exhaussements, affouillements, remblaiements, dépôts de matériaux, l'assèchement, mise en eau et tout aménagement temporaire ou permanent qui n'aurait pas pour but de préserver la zone
 - Tous travaux susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologiques des zones humides ;
 - Les clôtures avec des soubassements.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux zones humides avérées, suite à l'établissement par le pétitionnaire d'une étude pour vérifier le caractère humide ou pas des terrains.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les affouillements et exhaussements des sols dans la limite de 1.00m par rapport au terrain naturel (à l'exception des réseaux) à condition de ne pas porter atteinte au caractère des sites et qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions, ou de voirie ou de réseaux divers. Les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation de sous-sol, cave ou piscine ne sont pas concernés par cette règle.
- Les entrepôts commerciaux à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- Les installations classées soumises au régime de la déclaration à condition d'être liées aux activités autorisées et de ne pas générer de nuisances (bruit, pollution,...) qui soient de nature à porter atteinte à l'environnement.
- L'aménagement, la réfection, la reconstruction et l'extension des constructions existantes.

- Seuls sont autorisés les travaux d'entretien ou de restauration dans les zones humides avérées.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

- 1 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols
Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage.
Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe n° 4 du règlement.
- 2 - Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)
Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- 3- Protection des zones humides
Une partie de la zone UA est concernée par des zones humides (Cf. article 9 des dispositions générales du règlement et plan des zones humides en annexe 6.11 du PLU).

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

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

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

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.

Afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, les chemins d'accès à l'intérieur des propriétés devront être traités avec des matériaux perméables.

Nota : un chemin d'accès ou un chemin rural identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne peut être considéré comme une voie principale.

2- Voirie

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

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

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1.-. Eau**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. - Assainissement**1. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux d'activités artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et aux dispositions des articles R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

2. Eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle est obligatoire et doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puisards, des noues, fossés ou espaces faiblement décaissés ou des bacs d'infiltration.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément aux dispositions du SPANC.

Conformément à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.

Aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées domestiques est interdite sauf prescriptions particulières du gestionnaire du réseau.

4.3 - Electricité Télécommunications

Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettent.

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

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

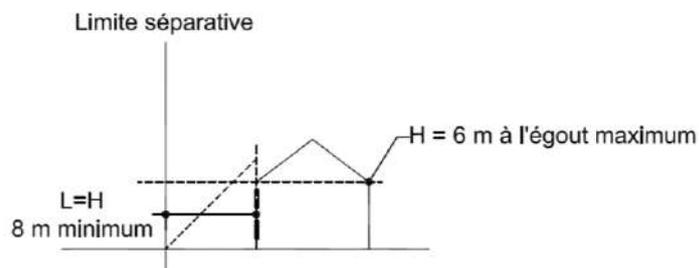
Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ou en recul de 5 mètres maximum.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

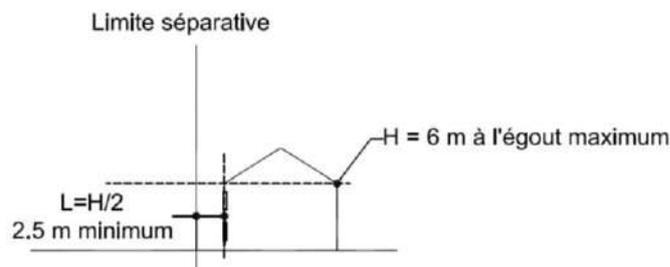
7.0. REGLE GENERALE DE LA MARGE D'ISOLEMENT

Les constructions doivent s'implanter à une distance mesurée perpendiculairement à la façade égale :

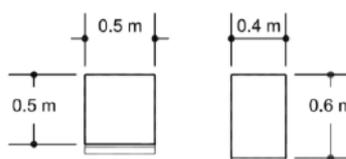
- A la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé (mesuré selon la moyenne des hauteurs des égouts du toit) avec un minimum de 8 mètres, pour les façades des constructions et les vérandas qui comportent des baies supérieures ou égales à $0,25\text{m}^2$.



- A la moitié de la hauteur de la façade définie ci-dessus, avec un minimum de 2,50 mètres, pour les façades des constructions et les vérandas qui comportent des baies inférieures à $0,25\text{m}^2$.

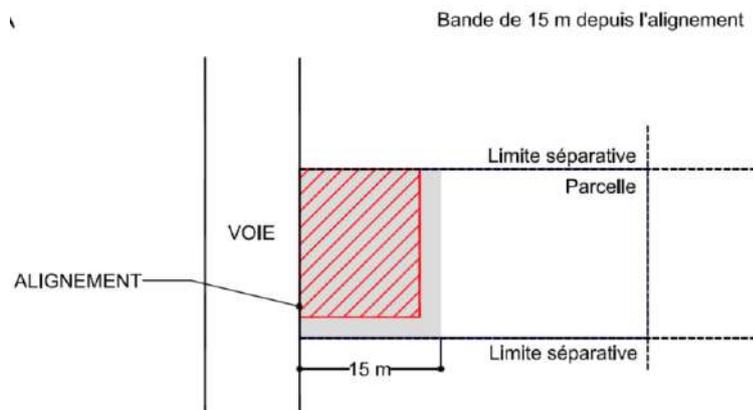


Croquis baies de $0,25\text{m}^2$



7.1.- Sur une profondeur de 15mètres à partir de l'alignement :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. En cas de retrait, les constructions respecteront la règle générale de la marge d'isolement définie au chapitre 7.0.



7.2.- Au-delà de la profondeur de 15mètres à partir de l'alignement :

Les constructions respecteront la règle générale de la marge d'isolement définie au chapitre 7.0.

7.3.- Sur les limites de fond de parcelle

Les constructions respecteront la règle générale de la marge d'isolement définie au chapitre 7.0.

7.4.- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives correspondant aux limites de la zone A et de la zone N

Les constructions respecteront un retrait minimum de 10 mètres. Ce retrait ne s'applique pas dans le cas d'une même unité foncière située à la fois en zone U et en zone A ou N.

7.5.- Exceptions :

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits et aux équipements d'intérêt collectif.

7.6.- Constructions annexes

Les constructions annexes non habitables (garages,...) pourront être édifiées sur les limites séparatives, à condition que leur hauteur au droit de ces limites, n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faitage

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments ayant des baies supérieures ou égales à 0,25m² soit au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit.

Cette distance est réduite de moitié pour les constructions qui comportent des baies inférieures à 0,25m².

Le recul n'est pas réglementé en face des parties de bâtiment ne comportant pas de baie.

ARTICLE UA9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

Exceptions

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments existants ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits et aux postes de transformation de distribution publique.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne peut excéder 10 mètres. La hauteur des constructions, mesurée en tous points de l'égout du toit à partir du terrain naturel, ne peut excéder 6 mètres.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera prise dans l'axe transversal de la construction. Nombre de niveaux maximum : R+1+Combles. La hauteur maximum des pieds droits des combles est fixée à 1,30 mètre.

Les exhaussements du sol fini par rapport au terrain naturel ne pourront dépasser 0,50 mètre de hauteur en moyenne.

Exceptions

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits et aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

Les différentes autorisations d'utilisation du sol pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, pour sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- aux caractéristiques architecturales et patrimoniales des lieux avoisinants,
- au site,
- au paysage naturel ou urbain,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères.

Les vérandas pourront présenter des adaptations mineures aux règles ci-après.

Sous réserves des conditions énoncées ci-dessus, les constructions existantes pourront être réhabilitées en respectant les volumes de l'édifice, les rythmes et les gabarits des percements et la nature des matériaux et du revêtement d'origine.

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

Les abris de jardins sont limités à une emprise de 9m² et ne dépasseront pas une hauteur de 2.80m.

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif.

11.1. Aspects extérieurs

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

L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, etc..., est interdit.

Les constructions « légères » employant des matériaux préfabriqués métalliques ou de synthèse sont interdits.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les constructions seront soit en pierre, soit recouvertes d'un enduit se référant au nuancier communal en annexe 7 du présent règlement (couleur A 01 à A 12).

Des revêtements partiels en brique, en bois naturel ou en bois peint d'une couleur de la palette communale (couleur A 09 à A 20) pourront être admis (Cf. annexe 7 du présent règlement).

Les bardages bois sont autorisés sur tout ou partie de la façade ; les lames, disposées verticalement ou horizontalement seront dans des teintes non contrastantes et en harmonie avec le proche bâti.

Les coffres de volets roulants apparents et les portes de garage en PVC sont interdits côté rue.

Les pompes à chaleur et ventouses de chaudières sont interdites en façade sur la voie publique.

Les pavés de verre sur les parties de construction situées en vis-à-vis des voies publiques sont interdits. Le rapport longueur de la plus grande façade / hauteur à l'égout du toit doit être égal ou supérieur à 2.

Les murs et toitures doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les garages seront couverts et enduits de mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Tout matériau synthétique (non développement durable) doit être exclu dans le cadre de travaux sur le bâti ancien (menuiseries, clôtures, etc...).

Les menuiseries en matériaux synthétiques sont interdites côté rue.

11.2. Toitures

Pour les constructions principales nouvelles, les toitures seront obligatoirement à deux pentes. La partie la plus basse des toitures sera située à 1,90 mètre au minimum du sol fini.

Au-delà de 20 mètres de façade bâtie, il est fait obligation de créer une rupture de toiture.

Les toits en terrasse, à une seule pente, à quatre pentes ou en tourelles sont admis s'ils couvrent au plus 25% de la superficie du sol du bâtiment. Les toits terrasses seront obligatoirement situés sur le côté de la construction opposé aux voies et espaces publics.

Les combles à la « Mansard » sont interdits.

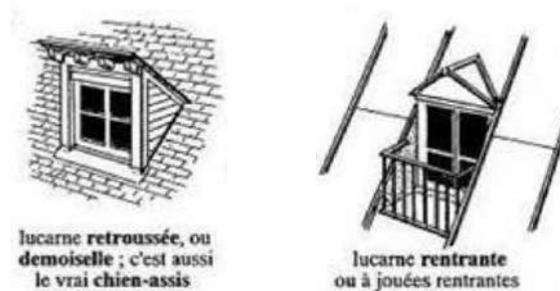
Seules les lucarnes à croupe, à fronton sont autorisées et les châssis encastres à hauteur de corniche disposeront d'une division verticale ou meneau rappelant les anciennes tabatières. Exemples de lucarnes autorisées :



Les lucarnes sous rampants sont déconseillées. Cependant, elles peuvent être autorisées sur le pan arrière de la toiture, à condition d'être plus larges que hautes dans la proportion (hauteur/largeur) maximum de 1/3. La largeur totale des lucarnes sous rampants ne pourra dépasser une largeur supérieure au tiers de la longueur totale du pan de toiture concerné.

Les lucarnes retroussées et les lucarnes rentrantes sont interdites.

Exemples de lucarnes interdites :



Les conduits de cheminées et les conduits de poêle apparents seront habillés soit du même revêtement que les murs du bâtiment, soit en brique ou en métal mat.

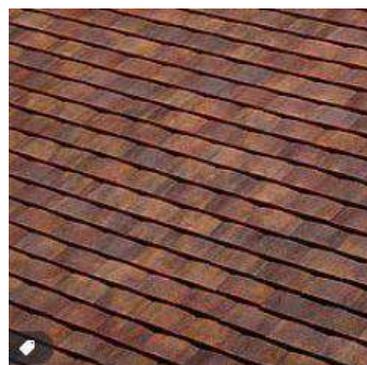
Les châssis de toits seront situés dans l'axe des baies inférieures et dans la moitié inférieure du toit. Leur dimension sera limitée à 78cmx118 maximum à la verticale.

La couverture des constructions principales nouvelles sera réalisée en tuiles plates de terre cuite de teinte brun rouge à raison de 60U/m² au moins.

Dans le cas de rénovation de toiture couverte par de la tuile mécanique, on utilisera, dans la mesure du possible (pente d'au moins 31°) des tuiles plates de terre cuite brun rouge à pureau longitudinal à raison de 45U/m² minimum. A défaut, la pose de tuiles mécaniques à effet plat sera autorisée.



Tuiles de terre cuite plates de teintes brun-rouge à pureau longitudinal



La pose de tuiles formant des dessins décoratifs est interdite.

Quel que soit le modèle de tuile, celui-ci devra avoir un aspect nuancé ou vieilli, en aucun cas monochrome.

En cas d'installation de panneaux solaires, ceux-ci sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés à fleur de toit et qu'ils ne soient pas visibles depuis un point quelconque de l'espace public.

La couverture des abris de jardin pourra être en tuile, en zinc patiné ou en bac-acier gris.

Les constructions et les couvertures « légères » en tôle, « onduline », matériaux plastiques, shingle, sont interdites.

11.3. Intégration architecturale

L'architecture des bâtiments si elle est traditionnelle devra s'inscrire avec discrétion en respectant les volumes et la simplicité de l'architecture locale. Si l'architecture allie modernité et tradition, dans des volumes distincts ou selon des caractéristiques distinctes, la simplicité architecturale devra être respectée.

L'architecture des bâtiments si elle est en rupture avec l'architecture traditionnelle par des techniques constructives, des matériaux ou des principes de composition devra justifier sa capacité à s'inscrire dans l'environnement (vue, pente, végétation, bâti existant,...).

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure ou enterrées.

11.4. Clôtures

Les matériaux utilisés pour les clôtures doivent être en harmonie avec ceux des façades des constructions. Les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués, ainsi que les panneaux en matières plastiques, les panneaux métalliques thermo laqués et les clôtures en éléments végétaux séchés (du type brande) sont interdits.

L'éclairage incorporé dans le portail est interdit. Tout dispositif éclairant l'ensemble du portail et ses piliers sera limité dans sa totalité à 1000 lumen.

En cas de rénovation ou de reconstruction d'un mur en pierre, les mêmes matériaux seront conservés.

Les haies vives avec ou sans grillage sont autorisées. Elles seront constituées d'essences locales (Cf. liste en annexe 6 du règlement). Le thuya et le laurier sont interdits ainsi que les espèces invasives (cf. liste annexe 5 du règlement).

Dans le cas d'une clôture supérieure à 30 mètres de longueur, réalisée soit par un mur soit par des éléments jointifs en bois, des massifs végétaux devront être plantés côté voie publique. La clôture sera implantée en recul par rapport à l'alignement afin que les plantations n'empiètent pas sur la voie publique. Cette disposition ne s'applique pas pour les murs en pierre traditionnels qui pourront être implantés à l'alignement.

Les murs en plaquette de parements et les murs en gabions sont interdits.

La hauteur maximum des clôtures y compris de haies vives ne pourra dépasser 2 mètres. Cependant les portails pourront atteindre 2.50 mètres de hauteur.

Les portails d'accès des véhicules devront être établis en retrait de 4 mètres minimum par rapport « au fil de l'eau » de la voie. La réalisation de celui-ci est obligatoire, avant tout commencement de travaux.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive d'essences locales variées, sans résineux.

11.5. Panneaux publicitaires et enseignes « à l'ancienne »

Les panneaux publicitaires sont interdits. Ne sont autorisées que les plaques professionnelles et les enseignes « à l'ancienne ».

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les bandeaux supérieurs des devantures, destinés à recevoir l'enseigne, doivent être de hauteur limitée (0,80 mètre maximum) de façon à limiter les effets d'horizontalité qui nuisent à la bonne lecture des proportions des bâtiments. Ces bandeaux sont limités à la longueur de la façade commerciale.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul des besoins.

12.1. Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement devront être réalisées selon les normes minimales définies ci-après :

- Habitat : deux places
- Commerce : 1 place par commerce
- Artisanat : 1 place par tranche entière de 200 m² de surface de plancher
- Restaurant : 1 place par tranche entière de 10 m² de salles de restaurant
- Hôtel : 1 place pour 3 chambres ou 6 lits
- Bureau : 1 place pour 60% de la surface de plancher

Lors de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées selon les normes minimales définies ci-après :

- Habitat : deux places
- Artisanat : 1 place par tranche entière de 200 m² de surface de plancher
- Restaurant : 1 place par tranche entière de 10 m² de salles de restaurant

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

12.2. Rampes

En cas de réalisation d'un garage en sous-sol enterré, la pente d'accès ne pourra être supérieure à 15% et de préférence non visible depuis la voie publique.

12.3. Dérogations

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et 2 du Code l'Urbanisme.

Le classement EBC 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.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable, sauf dans les cas suivants :

- *s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- *s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 dudit code ;*
- *si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière*

13.2. Obligation de planter

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Il est imposé un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 25m² de terrain.

Dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert, les citernes quelle qu'elles soient, seront masquées par des plantations à feuillage persistant.

Les haies seront constituées d'essences locales à caractère champêtre. Le maïs, le radier sont interdits ainsi que les espèces invasives (bambou, renouées du Japon,...).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces enrobés devront être limités.

13.3. Espace Vert Protégé (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

L'Espace Vert Protégé (EVP) répertorié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doit être préservé. Sont autorisés les constructions et aménagements à usage d'entretien et d'animation (Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, annexes, abris de jardin,...) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si une construction nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.4 Chemins ruraux protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Ces chemins repérés au plan de zonage « Eléments de patrimoine à protéger » doivent être conservés. La nature actuelle de leur constitution non recouverte de matériau perméable doit maintenir un revêtement perméable.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Pour les constructions existantes, des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30 mètre.

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

Pour les opérations comportant plus de 2 logements, la performance énergétique des constructions doit être augmentée de 20% par rapport à la RT2012.

ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement à la fibre optique.

ZONE UH

Selon le rapport de présentation, cette zone correspond aux secteurs des hameaux, dont l'implantation des constructions est proche de la voie.

ARTICLE UH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle.
- Les entrepôts à l'exception de ceux existants.
- Le commerce d'une superficie supérieure ou égale à 250m² de Surface de Plancher.
- Les installations ou établissements classés soumis à autorisation.
- Au-delà de la bande de profondeur de 80 mètres mesurée à partir de l'alignement toute construction à l'exception de celles autorisées à l'article UH2.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,....
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les occupations de sol admises dans la zone.
- Sont interdits dans les zones humides avérées :
 - Les exhaussements, affouillements, remblaiements, dépôts de matériaux, l'assèchement, mise en eau et tout aménagement temporaire ou permanent qui n'aurait pas pour but de préserver la zone
 - Tous travaux susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologiques des zones humides ;
 - Les clôtures avec des soubassements.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux zones humides avérées, suite à l'établissement par le pétitionnaire d'une étude pour vérifier le caractère humide ou pas des terrains.

ARTICLE UH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les affouillements et exhaussements des sols dans la limite de 1.00m par rapport au terrain naturel (à l'exception des réseaux) à condition de ne pas porter atteinte au caractère des sites et qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions, ou de voirie ou de réseaux divers Les affouillements et exhaussements des sols liées à la réalisation de sous-sol, cave ou piscine ne sont pas concernés par cette règle.
- Les entrepôts commerciaux à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- L'extension des entrepôts existants.

- Les installations classées soumises au régime de la déclaration à condition d'être liées aux activités autorisées et de ne pas générer de nuisances (bruit, pollution...) qui soient de nature à porter atteinte à l'environnement.
- Au-delà de la bande de profondeur de 80 mètres mesurée à partir de l'alignement, une seule annexe de 30m² maximum et 3.5 m de hauteur au faitage sera autorisée.
- L'aménagement, la réfection, la reconstruction et l'extension des constructions existantes.
- Seuls sont autorisés les travaux d'entretien ou de restauration dans les zones humides avérées.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

- 1 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols
Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage.
Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe n° 4 du règlement.
- 2- Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)
Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- 3- 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 sous réserve que les extensions ne s'avancent pas vers le massif. Cette bande inconstructible de 50 mètres ne s'applique pas pour les bâtiments agricoles.
- 4 - Protection des zones humides
Une partie de la zone UH est concernée par des zones humides (Cf. article 9 des dispositions générales du règlement et plan des zones humides en annexe 6.11 du PLU).

ARTICLE UH3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

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

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.

Afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, les chemins d'accès à l'intérieur des propriétés devront être traités avec des matériaux perméables.

Nota : un chemin d'accès ou un chemin rural identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne peut être considéré comme une voie principale

3.2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de secours et ne peut être inférieure à 3.5m. Cette largeur doit être maintenue par un entretien adapté en toute circonstance.

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

ARTICLE UH4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux d'activités artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et aux dispositions des articles R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle est obligatoire et doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puisards, des noues, fossés ou espaces faiblement décaissés ou des bacs d'infiltration.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux dispositions du SPANC.

Conformément à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.

Aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enherbés.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées domestiques est interdite sauf prescriptions particulières du gestionnaire du réseau.

4.3. Electricité Télécommunications

Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettent.

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

ARTICLE UH5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UH6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles ou partie de construction devront s'implanter soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement jusqu'à 8 mètres maximum. La voie publique prise en référence est celle qui est viabilisée.

Exceptions :

Ces règles ne sont pas applicables aux parcelles en drapeau ou aux constructions supplémentaires implantées sur la même unité foncière.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.

Dans le cas d'un bâtiment ancien en bon état, il est admis de construire, en limite contre ce bâtiment et à l'alignement de cette même construction.

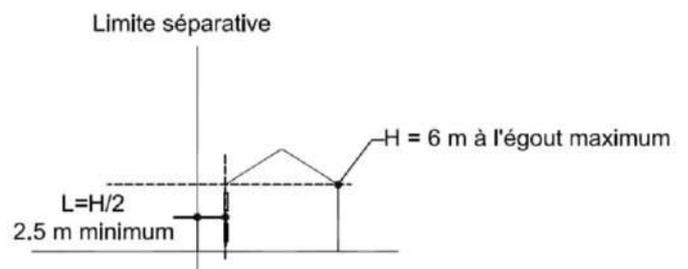
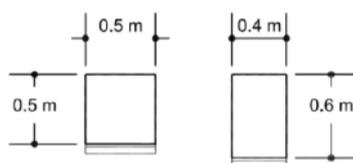
ARTICLE UH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.0. REGLE GENERALE DE LA MARGE D'ISOLEMENT

Les constructions doivent s'implanter à une distance mesurée perpendiculairement à la façade égale :

- A la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé (mesuré selon la moyenne des hauteurs des égouts du toit) avec un minimum de 8 mètres, pour les façades des constructions et les vérandas qui comportent des baies supérieures ou égales à $0,25\text{m}^2$.
- A la moitié de la hauteur de la façade définie ci-dessus, avec un minimum de 2,50 mètres, pour les façades des constructions et les vérandas qui comportent des baies inférieures à $0,25\text{m}^2$.

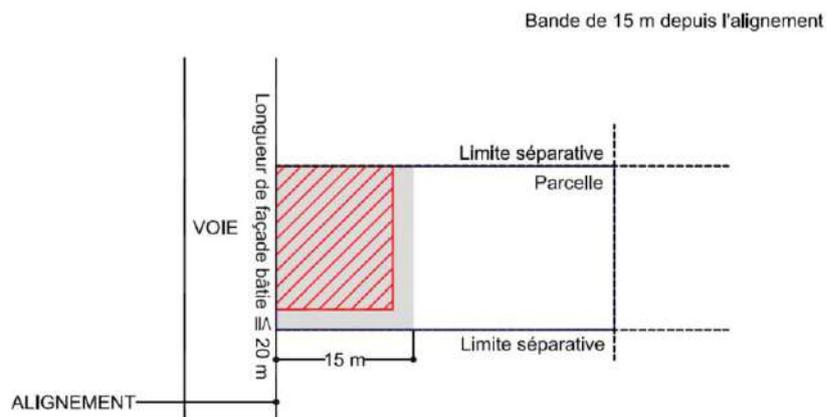
Croquis baies de $0,25\text{m}^2$



7.1.- Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement :

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives aboutissant aux voies, sous réserve que la longueur de la façade bâtie au droit de l'alignement n'excède pas 20 mètres de longueur.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter la marge d'isolement définie au chapitre 7.0.



7.2.- Au-delà de la profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement :

Les constructions doivent respecter la marge d'isolement définie au chapitre 7.0.

7.3.- Sur les limites de fond de parcelle

Les constructions doivent respecter la marge d'isolement définie au chapitre 7.0.

7.4.- En limite de la zone A et de la zone N

Les constructions respecteront un retrait minimum de 10 mètres. Ce retrait ne s'applique pas dans le cas d'une même unité foncière située à la fois en zone U et en zone A ou N.

7.5. Exceptions :

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.

Dans le cas d'un bâtiment ancien en bon état, il est admis de construire, en limite contre ce bâtiment et à l'alignement de cette même construction.

Les piscines respecteront une distance d'au moins 5 m des limites séparatives.

ARTICLE UH8 - IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments ayant des baies supérieures ou égales à 0,25m² soit au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit.

Cette distance est réduite de moitié pour les constructions qui comportent des baies inférieures à 0,25m².

Le recul n'est pas réglementé en face des parties de bâtiment ne comportant pas de baie.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions annexes.

ARTICLE UH9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 18% de la superficie du terrain.

Exceptions

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments existants ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits et aux postes de transformation de distribution publique.

ARTICLE UH10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 8 mètres au faitage et 6 mètres à l'acrotère.

Nombre de niveaux maximum : 2 niveaux habitables.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera prise dans l'axe transversal de la construction.

Exceptions

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits et aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UH11 - ASPECT EXTERIEUR

Les différentes autorisations d'utilisation du sol pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, pour sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- aux caractéristiques architecturales et patrimoniales des lieux avoisinants,
- au site,
- au paysage naturel ou urbain,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères.

Les vérandas pourront présenter des adaptations mineures aux règles ci-après.

Sous réserves des conditions énoncées ci-dessus, les constructions existantes pourront être réhabilitées en respectant les volumes de l'édifice, les rythmes et les gabarits des percements et la nature des matériaux et du revêtement d'origine.

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

Les abris de jardins sont limités à une emprise de 9m² et ne dépasseront pas une hauteur de 2.80m.

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif.

11.1. Aspects extérieurs

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

L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, etc..., est interdit.

Les constructions « légères » employant des matériaux préfabriqués métalliques ou de synthèse sont interdits.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les constructions seront soit en pierre, soit recouvertes d'un enduit se référant au nuancier communal en annexe 7 du présent règlement (couleur A 01 à A 12).

Des revêtements partiels en brique, en bois naturel ou en bois peint d'une couleur de la palette communale (couleur A 09 à A 20) pourront être admis (Cf. annexe 7 du présent règlement).

Les bardages bois sont autorisés sur tout ou partie de la façade ; les lames, disposées verticalement ou horizontalement seront dans des teintes non contrastantes et en harmonie avec le proche bâti.

Les coffres de volets roulants apparents et les portes de garage en PVC sont interdits côté rue.

Les pompes à chaleur et ventouses de chaudière sont interdites en façade sur la voie publique.

Les pavés de verre sur les parties de construction situées en vis-à-vis des voies publiques sont interdits.

Le rapport longueur de la plus grande façade / hauteur à l'égout du toit doit être égal ou supérieur à 2.

Les murs et toitures doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les garages seront couverts et enduits de mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Tout matériau synthétique (non développement durable) doit être exclu dans le cadre de travaux sur le bâti ancien (menuiseries, clôtures, etc...).

Les menuiseries en matériaux synthétiques sont interdites côté rue.

11.2. Toitures

Pour les constructions principales nouvelles, les toitures seront obligatoirement à deux pentes.

La partie la plus basse des toitures sera située à 1,90 mètre au minimum du sol fini.

Au-delà de 20 mètres de façade bâtie, il est fait obligation de créer une rupture de toiture.

Les toits en terrasse, les toits à une seule pente, les toits à quatre pentes ou les toits en tourelles sont admis s'ils couvrent au plus 25% de la superficie du sol du bâtiment. Les toits terrasses seront obligatoirement situés sur le côté de la construction opposé aux voies et espaces publics.

Les combles à la « Mansard » sont interdits.

Seules les lucarnes à croupe, à fronton sont autorisées et les châssis encastrés à fleur de toit. Ils disposeront d'une division verticale ou meneau rappelant les anciennes tabatières.

Principes de lucarnes autorisées :



Les lucarnes retroussées et les lucarnes rentrantes sont interdites.

Exemples de lucarnes interdites :



Les lucarnes sous rampants sont déconseillées. Cependant, elles peuvent être autorisées sur le pan arrière de la toiture, à condition d'être plus larges que hautes dans la proportion (hauteur/largeur) maximum de 1/3.

La largeur totale des lucarnes sous rampants ne pourra dépasser une largeur supérieure au tiers de la longueur totale du pan de toiture concerné.

Les châssis de toits seront situés dans l'axe des baies inférieures et dans la moitié inférieure du toit. Leur dimension sera limitée à 78cmx118 maximum à la verticale.

Les conduits de cheminées et les conduits de poêle apparents seront habillés soit du même revêtement que les murs du bâtiment, soit en brique ou en métal mat.

La couverture des constructions principales nouvelles sera réalisée en tuiles plates de terre cuite de teinte brun rouge à raison de 60U/m² au moins.

Dans le cas de rénovation de toiture couverte par de la tuile mécanique, on utilisera, dans la mesure du possible (pente d'au moins 31°) des tuiles plates de terre cuite brun rouge à pureau longitudinal à raison de 45U/m² minimum. A défaut, la pose de tuiles mécaniques à effet plat sera autorisée.



Tuiles de terre cuite plates de teinte brun-rouge à pureau longitudinal



La pose de tuiles formant des dessins décoratifs est interdite.

Quel que soit le modèle de tuile, celui-ci devra avoir un aspect nuancé ou vieilli, en aucun cas monochrome.

En cas d'installation de panneaux solaires, ceux-ci sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés à fleur de toit et qu'ils ne soient pas visibles depuis un point quelconque de l'espace public.

La couverture des abris de jardin pourra être en tuile, en zinc patiné ou en bac-acier gris. Les constructions et les couvertures « légères » en tôle, « onduline », matériaux plastiques, shingle, ... sont interdites.

11.3. Intégration architecturale

L'architecture des bâtiments si elle est traditionnelle devra s'inscrire avec discrétion en respectant les volumes et la simplicité de l'architecture locale. Si l'architecture allie modernité et tradition, dans des volumes distincts ou selon des caractéristiques distinctes, la simplicité architecturale devra être respectée.

L'architecture des bâtiments si elle est en rupture avec l'architecture traditionnelle par des techniques constructives, des matériaux ou des principes de composition devra justifier sa capacité à s'inscrire dans l'environnement (vue, pente, végétation, bâti existant,...).

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure ou enterrées.

11.4. Clôtures

Les matériaux utilisés pour les clôtures doivent être en harmonie avec ceux des façades des constructions. Les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués, ainsi que les panneaux en matières plastiques, les panneaux métalliques thermo laqués et clôtures en éléments végétaux séchés (du type brande) sont interdits.

L'éclairage incorporé dans le portail est interdit. Tout dispositif éclairant l'ensemble du portail et ses piliers sera limité dans sa totalité à 1000 lumen.

En cas de rénovation ou de reconstruction d'un mur en pierre, les mêmes matériaux seront conservés. Les haies vives avec ou sans grillage sont autorisées. Elles seront constituées d'essences locales (Cf. liste en annexe 6 du règlement). Le thuya et le laurier sont interdits ainsi que les espèces invasives (cf. liste annexe 5 du règlement).

Dans le cas d'une clôture supérieure à 30 mètres de longueur, réalisée soit par un mur soit par des éléments jointifs en bois, des massifs végétaux devront être plantés côté voie publique. La clôture sera implantée en recul par rapport à l'alignement afin que les plantations n'empiètent pas sur la voie publique. Cette disposition ne s'applique pas pour les murs en pierre traditionnels qui pourront être implantés à l'alignement.

Les murs en plaquette de parements et les murs en gabions sont interdits.

La hauteur maximum des clôtures y compris de haies vives ne pourra dépasser 2 mètres. Cependant les portails pourront atteindre 2.50 mètres de hauteur.

Les portails d'accès des véhicules devront être établis en retrait de 4 mètres minimum par rapport « au fil de l'eau » de la voie. La réalisation de celui-ci est obligatoire, avant tout commencement de travaux.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

11.5. Panneaux publicitaires et enseignes « à l'ancienne »

Les panneaux publicitaires sont interdits. Ne sont autorisées que les plaques professionnelles et les enseignes « à l'ancienne ».

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les bandeaux supérieurs des devantures, destinés à recevoir l'enseigne, doivent être de hauteur limitée (0,80 mètre maximum) de façon à limiter les effets d'horizontalité qui nuisent à la bonne lecture des proportions des bâtiments. Ces bandeaux sont limités à la longueur de la façade commerciale.

Les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive d'essences locales variées, sans résineux.

ARTICLE UH12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul des besoins.

12.1. Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées selon les normes minimales définies ci-après :

- Habitat : deux places
- Commerce : 1 place par commerce
- Artisanat : 1 place par tranche entière de 200 m² de surface de plancher
- Restaurant : 1 place par tranche entière de 10 m² de salles de restaurant
- Hôtel : 1 place pour 3 chambres ou 6 lits
- Bureau : 1 place pour 60% de la surface de plancher

Lors de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées selon les normes minimales définies ci-après :

- Habitat : deux places
- Artisanat : 1 place par tranche entière de 200 m² de surface de plancher
- Restaurant : 1 place par tranche entière de 10 m² de salles de restaurant
-

12.2. Rampes

En cas de réalisation d'un garage en sous-sol enterré, la pente d'accès ne pourra être supérieure à 15% et de préférence non visible depuis la voie publique.

ARTICLE UH13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et 2 du Code l'Urbanisme.

Le classement EBC 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.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable, sauf dans les cas suivants :

- *s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- *s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L.312-2 et L.312-3 du nouveau code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 dudit code ;*
- *si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière*

13.2. Obligation de planter

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Il est imposé un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre.

Les haies seront constituées d'essences locales à caractère champêtre. Le thuya, le laurier sont interdits ainsi que les espèces invasives (bambou, renouées du Japon,...).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces enrobés devront être limités.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 25m² de terrain.

Dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert, les citernes quelle qu'elles soient, seront masquées par des plantations à feuillage persistant.

Dans le cas de division à partir de 3 lots bâtis, ou non bâtis, constructibles ou non constructibles, 10% du terrain seront au moins traités en espaces verts communs, avec un minimum de 1 500m² d'un seul tenant. Cet espace commun sera présenté sur le plan de masse lié à la demande d'autorisation.

13.3. Mares, plans d'eau, étangs, bassins à protéger

Ils sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux susceptibles de compromettre leur existence et leur qualité hydraulique et biologique sont interdits.

Leur comblement est interdit.

13.4. Espace Vert Protégé (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

L'Espace Vert Protégé (EVP) répertorié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doit être préservé. Ne sont autorisés sur ce secteur que les constructions et aménagements à usage d'entretien et de gestion des espaces paysagers.

13.5 Chemins ruraux protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Ces chemins repérés au plan de zonage « Eléments de patrimoine à protéger » doivent être conservés. La nature actuelle de leur constitution non recouverte de matériau perméable doit maintenir un revêtement perméable.

ARTICLE UH14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE UH15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Pour les constructions existantes, des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30 mètre

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

Pour les opérations comportant plus de 2 logements, la performance énergétique des constructions doit être augmentée de 20% par rapport à la RT2012.

ARTICLE UH16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement à la fibre optique.

ZONE UG

Selon le rapport de présentation, cette zone correspond aux secteurs des hameaux dont l'implantation des constructions est éloignée de la voie. Elle est divisée en trois secteurs UG, UGa et UGb, selon leur caractère plus ou moins diffus.

ARTICLE UG1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle.
- Les entrepôts à l'exception de ceux existants.
- Le commerce.
- Les installations ou établissements classés, exceptés ceux déjà présents dans cette zone sans possibilité d'extension.
- L'artisanat en secteurs UGa et UGb à l'exception de ceux existants.
- En secteurs UG et UGa, au-delà de la bande de profondeur de 50 mètres mesurée à partir de l'alignement toute construction à l'exception de celles autorisées à l'article UG2.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,....
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les occupations de sol admises dans la zone.
- Sont interdits dans les zones humides avérées :
 - Les exhaussements, affouillements, remblaiements, dépôts de matériaux, l'assèchement, mise en eau et tout aménagement temporaire ou permanent qui n'aurait pas pour but de préserver la zone
 - Tous travaux susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologiques des zones humides ;
 - Les clôtures avec des soubassements.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux zones humides avérées, suite à l'établissement par le pétitionnaire d'une étude pour vérifier le caractère humide ou pas des terrains.

ARTICLE UG2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les affouillements et exhaussements des sols dans la limite de 1.00m par rapport au terrain naturel (à l'exception des réseaux) à condition de ne pas porter atteinte au caractère des sites et qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions, ou de voirie ou de réseaux divers Les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation de sous-sol, cave ou piscine ne sont pas concernés par cette règle.

- L'aménagement, la réfection, la reconstruction et l'extension des constructions existantes.
- Au-delà de la bande de profondeur de 50 mètres mesurée à partir de l'alignement, les seules constructions autorisées en secteurs UG et UGa sont :
 - les extensions des constructions existantes dans une limite de 25% de la surface de plancher limitée à 70m²
 - et les annexes techniques d'une superficie totale de 30m² maximum et 3.5m de hauteur au faitage maximum,
 - les tennis et les piscines.
- Les équipements d'infrastructure uniquement (poste de transformation EDF, ...).
- Seuls sont autorisés les travaux d'entretien ou de restauration dans les zones humides avérées.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

- 1- Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)
Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- 2- Bande de protection des lisières forestières
Une partie de la zone UG 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 sous réserve que les extensions ne s'avancent pas vers le massif. Cette bande inconstructible de 50 mètres ne s'applique pas pour les bâtiments agricoles.
- 3 - Protection des zones humides
Une partie de la zone UG est concernée par des zones humides (Cf. article 9 des dispositions générales du règlement et plan des zones humides en annexe 6.11 du PLU).
- 4 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols
Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage.
Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe n°4 du règlement.

ARTICLE UG3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

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

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.

Afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, les chemins d'accès à l'intérieur des propriétés devront être traités avec des matériaux perméables.

Nota : un chemin d'accès ou un chemin rural identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne peut être considéré comme une voie principale.

3.3. Voirie

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

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

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

ARTICLE UG4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux d'activités artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et aux dispositions des articles R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.2.2 Eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle est obligatoire et doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puisards, des noues, fossés ou espaces faiblement décaissés ou des bacs d'infiltration.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux dispositions du SPANC.

Conformément à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.

Aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées domestiques est interdite sauf prescriptions particulières du gestionnaire du réseau.

4.3. Electricité Télécommunications

Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettent.

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

ARTICLE UG5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UG6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Secteurs UG et UGa

Les constructions principales doivent respecter un recul minimum de 10 mètres à compter de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les annexes doivent respecter un recul minimum de 5 mètres à compter de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Secteurs UGb

Les constructions principales doivent respecter un recul minimum de 15 mètres à compter de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les annexes doivent respecter un recul minimum de 10 mètres à compter de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Nota : la voie publique prise en référence est celle qui est viabilisée.

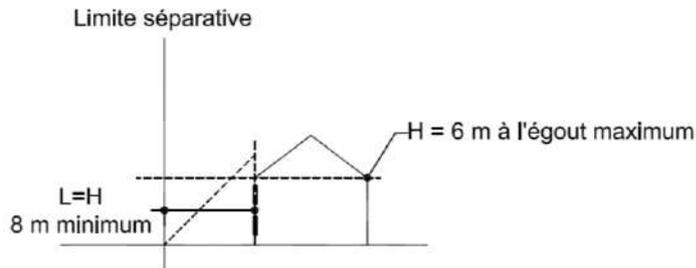
Exceptions

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments existants ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits et aux postes de transformation de distribution publique.

Dans le cas d'un bâtiment ancien en bon état, il est admis de construire, en limite contre ce bâtiment et à l'alignement de cette même construction.

ARTICLE UG7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H définie à l'égout) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 8 m.



7.2.- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives correspondant aux limites de la zone A et de la zone N

Les constructions respecteront un retrait minimum de 10 mètres. Ce retrait ne s'applique pas dans le cas d'une même unité foncière située à la fois en zone U et en zone A ou N.

7.3.- Exceptions :

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.

Dans le cas d'un bâtiment ancien en bon état, il est admis de construire, en limite contre ce bâtiment et à l'alignement de cette même construction.

Les piscines respecteront une distance d'au moins 5 m des limites séparatives.

ARTICLE UG8 - IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à 16 mètres, à l'exception des annexes.

ARTICLE UG9- EMPRISE AU SOL

Secteurs UG

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 8% de la superficie du terrain.

Secteur UGa

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 6% de la superficie du terrain.

Secteur UGb

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 3% de la superficie du terrain.

Exceptions

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments existants ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits et aux postes de transformation de distribution publique.

ARTICLE UG10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 8 mètres au faitage et 4,5 mètres à l'acrotère.

Nombre de niveaux maximum : 2 niveaux habitables

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera prise dans l'axe transversal de la construction.

La hauteur maximum des pieds droits des combles est fixée à 1,30 mètre.

Les exhaussements du sol fini par rapport au terrain nature ne pourront dépasser 0,50 mètres de hauteur en moyenne.

Exceptions

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits et aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UG11 - ASPECT EXTERIEUR

Les différentes autorisations d'utilisation du sol pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, pour sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- aux caractéristiques architecturales et patrimoniales des lieux avoisinants,
- au site,
- au paysage naturel ou urbain,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

Les vérandas pourront présenter des adaptations mineures aux règles ci-après.

Sous réserves des conditions énoncées ci-dessus, les constructions existantes pourront être réhabilitées selon les volumes, la modénature des percements et la nature des matériaux initiaux.

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

Les abris de jardins sont limités à une emprise de 9m² et ne dépasseront pas une hauteur de 2.80m.

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif.

11.1. Aspects extérieurs

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

L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, etc..., est interdit.

Les constructions « légères » employant des matériaux préfabriqués métalliques ou de synthèse sont interdits.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les constructions seront soit en pierre, soit recouvertes d'un enduit se référant au nuancier communal en annexe 7 du présent règlement (couleur A 01 à A 12).

Des revêtements partiels en brique, en bois naturel ou en bois peint d'une couleur de la palette communale (couleur A 09 à A 20) pourront être admis (Cf. annexe 7 du présent règlement).

Les bardages bois sont autorisés sur tout ou partie de la façade ; les lames disposées verticalement ou horizontalement seront dans des teintes non contrastantes et en harmonie avec le proche bâti.

Les coffres de volets roulants apparents et les portes de garage en PVC sont interdits côté rue.

Les pompes à chaleur et ventouses de chaudière sont interdites en façades sur la voie publique.

Les pavés de verre sur les parties de construction situées en vis-à-vis des voies publiques sont interdits. Le rapport longueur de la plus grande façade / hauteur à l'égout du toit doit être égal ou supérieur à 2.

Les murs et toitures doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les garages seront couverts et enduits de mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Tout matériau synthétique (non développement durable) doit être exclu dans le cadre de travaux sur le bâti ancien (menuiseries, clôtures, etc...).

Les menuiseries en matériaux synthétiques sont interdites côté rue.

11.2. Toitures

Pour les constructions principales nouvelles, les toitures seront obligatoirement à deux pentes.

La partie la plus basse des toitures sera située à 1,90 mètre au minimum du sol fini.

Au-delà de 20 mètres de façade bâtie, il est fait obligation de créer une rupture de toiture.

Les toits en terrasse, les toits à une seule pente, les toits à quatre pentes ou les toits en tourelles sont admis s'ils couvrent au plus 25% de la superficie du sol du bâtiment. Les toits terrasses seront obligatoirement situés sur le côté de la construction opposé aux voies et espaces publics.

Les combles à la « Mansard » sont interdits.

Seules les lucarnes à croupe, à fronton sont autorisées et les châssis encastrés à fleur de toit. Ils disposeront d'une division verticale ou meneau rappelant les anciennes tabatières.

Exemples de lucarnes autorisées :



lucarne à croupe,
dite **capucine** ou
"à la capucine"



lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire

Les lucarnes retroussées et les lucarnes rentrantes sont interdites.

Exemples de lucarnes interdites :



lucarne **retroussée**, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai **chien-assis**



lucarne **rentrante**
ou à **jouées rentrantes**

Les lucarnes sous rampants sont déconseillées. Cependant, elles peuvent être autorisées sur le pan arrière de la toiture, à condition d'être plus larges que hautes dans la proportion (hauteur/largeur) maximum de 1/3. La largeur totale des lucarnes sous rampants ne pourra dépasser une largeur supérieure au tiers de la longueur totale du pan de toiture concerné.



lucarne rampante
ou en chien couché

Les châssis de toits seront situés dans l'axe des baies inférieures et dans la moitié inférieure du toit. Leur dimension sera limitée à 78cmx118 maximum à la verticale.

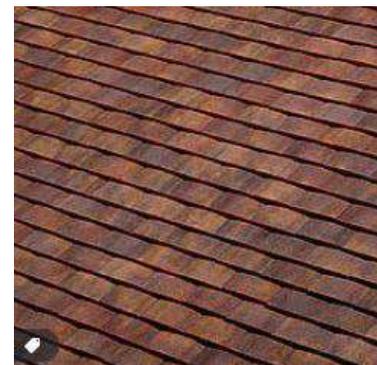
Les conduits de cheminées et les conduits de poêle apparents seront habillés soit du même revêtement que les murs du bâtiment, soit en brique ou en métal mat.

La couverture des constructions principales nouvelles sera réalisée en tuiles plates de terre cuite de teinte brun rouge à raison de 60U/m² au moins.

Dans le cas de rénovation de toiture couverte par de la tuile mécanique, on utilisera, dans la mesure du possible (pente d'au moins 31°) des tuiles plates de terre cuite brun rouge à pureau longitudinal à raison de 45U/m² minimum. A défaut, la pose de tuiles mécaniques à effet plat sera autorisée.



Tuiles de terre cuite
plates de teinte brun-
rouge à pureau
longitudinal



La pose de tuiles formant des dessins décoratifs est interdite.

Quel que soit le modèle de tuile, celui-ci devra avoir un aspect nuancé ou vieilli, en aucun cas monochrome.

En cas d'installation de panneaux solaires, ceux-ci sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés à fleur de toit et qu'ils ne soient pas visibles depuis un point quelconque de l'espace public.

La couverture des abris de jardins pourra être en tuile, en zinc patiné ou en bac-acier gris. Les constructions et les couvertures « légères » en tôle, « onduline », matériaux plastiques, shingle, ... sont interdites.

11.3. Intégration architecturale

L'architecture des bâtiments si elle est traditionnelle devra s'inscrire avec discrétion en respectant les volumes et la simplicité de l'architecture locale. Si l'architecture allie modernité et tradition, dans des volumes distincts ou selon des caractéristiques distinctes, la simplicité architecturale devra être respectée.

L'architecture des bâtiments si elle est en rupture avec l'architecture traditionnelle par des techniques constructives, des matériaux ou des principes de composition devra justifier sa capacité à s'inscrire dans l'environnement (vue, pente, végétation, bâti existant...).

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure ou enterrées.

11.4. Clôtures

Les matériaux utilisés pour les clôtures doivent être en harmonie avec ceux des façades des constructions. Les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués, ainsi que les panneaux en matières plastiques, les panneaux métalliques thermo laqués et les clôtures en éléments végétaux séchés (du type brande) sont interdits.

L'éclairage incorporé dans le portail est interdit. Tout dispositif éclairant l'ensemble du portail et ses piliers dans sa totalité sera limité à 1000 lumen.

En cas de rénovation ou de reconstruction d'un mur en pierre, les mêmes matériaux seront conservés.

Les haies vives avec ou sans grillage sont autorisées. Elles seront constituées d'essences locales (Cf. liste en annexe 6 du règlement). Le thuya et le laurier sont interdits ainsi que les espèces invasives (cf. liste annexe 5 du règlement).

Dans le cas d'une clôture supérieure à 30 mètres de longueur, réalisée soit par un mur soit par des éléments jointifs en bois, des massifs végétaux devront être plantés côté voie publique. La clôture sera implantée en recul par rapport à l'alignement afin que les plantations n'empiètent pas sur la voie publique. Cette disposition ne s'applique pas pour les murs en pierre traditionnels qui pourront être implantés à l'alignement.

Les murs en plaquette de parements et les murs en gabions sont interdits.

La hauteur maximum des clôtures y compris de haies vives ne pourra dépasser 2 mètres. Cependant les portails pourront atteindre 2.50 mètres de hauteur.

Les portails d'accès des véhicules devront être établis en retrait de 4 mètres minimum par rapport « au fil de l'eau » de la voie. La réalisation de celui-ci est obligatoire, avant tout commencement de travaux.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive d'essences locales variées, sans résineux.

11.5. Panneaux publicitaires et enseignes « à l'ancienne »

Les panneaux publicitaires sont interdits. Ne sont autorisées que les plaques professionnelles et les enseignes « à l'ancienne ».

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les bandeaux supérieurs des devantures, destinés à recevoir l'enseigne, doivent être de hauteur limitée (0,80 mètre maximum) de façon à limiter les effets d'horizontalité qui nuisent à la bonne lecture des proportions des bâtiments. Ces bandeaux sont limités à la longueur de la façade commerciale.

ARTICLE UG12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul des besoins.

12.1. Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées selon les normes minimales définies ci-après :

Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement devront être réalisées selon les normes minimales définies ci-après :

- Habitat : deux places
- Artisanat : 1 place par tranche entière de 200 m² de surface de plancher
- Hôtel : 1 place pour 3 chambres ou 6 lits
- Bureau : 1 place pour 60% de la surface de plancher

Lors de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées selon les normes minimales définies ci-après :

- Habitat : deux places
- Artisanat : 1 place par tranche entière de 200 m² de surface de plancher

12.2. Rampes

En cas de réalisation d'un garage en sous-sol enterré, la pente d'accès ne pourra être supérieure à 15% et de préférence non visible depuis la voie publique.

ARTICLE UG13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et 2 du Code l'Urbanisme.

Le classement EBC 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.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable, sauf dans les cas suivants :

- *s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- *s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L.*

*313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'entretien ou de soins pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 dudit code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.*

13.2. Obligation de planter

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Il est imposé un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 25m² de terrain.

Les haies seront constituées d'essences locales à caractère champêtre. Le thuya, le laurier sont interdits ainsi que les espèces invasives (bambou, renouées du Japon,...).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces enrobés devront être limités.

Dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert, les citernes quelle qu'elles soient, seront masquées par des plantations à feuillage persistant.

Dans le cas de division à partir de 3 lots bâtis, ou non bâtis, constructibles ou non constructibles, 10% du terrain seront au moins traités en espaces verts communs, avec un minimum de 1 500m² d'un seul tenant. Cet espace commun sera présenté sur le plan de masse lié à la demande d'autorisation.

13.3. Mares, plans d'eau, étangs, bassins à protéger

Ils sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux susceptibles de compromettre leur existence et leur qualité hydraulique et biologique sont interdits.

Leur comblement est interdit.

13.4 Chemins ruraux protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Ces chemins repérés au plan de zonage « Eléments de patrimoine à protéger » doivent être conservés. La nature actuelle de leur constitution non recouverte de matériau perméable doit maintenir un revêtement perméable.

ARTICLE UG14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE UG15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Pour les constructions existantes, des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30 mètre.

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

Pour les opérations comportant plus de 2 logements, la performance énergétique des constructions doit être augmentée de 20% par rapport à la RT2012.

ARTICLE UG16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement à la fibre optique.

ZONE UL

Selon le rapport de présentation, cette zone est destinée aux constructions et équipements nécessaires aux activités du golf.

ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions, installations et dépôts non visés par l'article UL2.

ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les extensions des constructions et installations à usage de loisirs et de sports golifiques strictement rendus nécessaires pour le fonctionnement du golf tels que : restaurant, club house, garderie d'enfants, école de golf, toilettes et abris de parcours, locaux de maintenance, practices couverts..., dans la limite de 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation et de bureau à condition d'être destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations, dans la limite de 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU..
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition de ne pas porter atteinte au caractère des sites.
- Les annexes.
- Les aires et garages de stationnement liés à l'activité golfique.
- Les équipements publics d'infrastructure
- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

- 1 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols
Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage.
Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe n° 4 du règlement.

ARTICLE UL3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

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

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

3.4. Voirie

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

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

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

ARTICLE UL4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement. A défaut, un assainissement individuel aux normes en vigueur sera réalisé.

L'évacuation des eaux d'activités artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et aux dispositions des articles R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

2. Eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle est obligatoire et doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puisards, des noues, fossés ou espaces faiblement décaissés ou des bacs d'infiltration.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux dispositions du SPANC.

Conformément à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.

Aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées domestiques est interdite sauf prescriptions particulières du gestionnaire du réseau.

4.3. Electricité Télécommunications

Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettent.

4.4. 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.

ARTICLE UL5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UL6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des emprises publiques.

ARTICLE UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La largeur des marges de reculement séparant un bâtiment des limites de propriété sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments ayant des baies supérieures ou égales à 0,25m² soit au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit.

Cette distance est réduite de moitié pour les constructions qui comportent des baies inférieures à 0,25m².

Le recul n'est pas réglementé en face des parties de bâtiment ne comportant pas de baie.

ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne peut excéder 8 mètres.

La hauteur des constructions, mesurée en tous points de l'égout du toit à partir du terrain naturel, ne peut excéder 4 mètres.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera prise dans l'axe transversal de la construction.

Les exhaussements du sol fini par rapport au terrain naturel ne pourront dépasser 0,50 mètres de hauteur en moyenne.

Exceptions

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits et aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR

Les différentes autorisations d'utilisation du sol pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, pour sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- aux caractéristiques architecturales et patrimoniales des lieux avoisinants,
- au site,
- au paysage naturel ou urbain,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les vérandas pourront présenter des adaptations mineures aux règles ci-après.

Sous réserves des conditions énoncées ci-dessus, les constructions existantes pourront être réhabilitées selon les volumes, la modénature des percements et la nature des matériaux initiaux.

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

11.1. Aspects extérieurs

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

L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, etc..., est interdit.

Les constructions « légères » employant des matériaux préfabriqués métalliques ou de synthèse sont interdits.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les constructions seront soit en pierre, soit recouvertes d'un enduit se référant au nuancier communal en annexe 7 du présent règlement (couleur A 01 à A 12).

Des revêtements partiels en brique, en bois naturel ou en bois peint d'une couleur de la palette communale (couleur A 09 à A 20) pourront être admis (Cf. annexe 7 du présent règlement).

Les coffres de volets roulants apparents et les portes de garage en PVC sont interdits côté rue.

Les pavés de verre sur les parties de construction situées en vis-à-vis des voies publiques sont interdits.

Le rapport longueur de la plus grande façade / hauteur à l'égout du toit doit être égal ou supérieur à 2.

Les murs et toitures doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les garages seront couverts et enduits de mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Tout matériau synthétique (non développement durable) doit être exclu dans le cadre de travaux sur le bâti ancien (menuiseries, clôtures, etc...).

Les menuiseries en matériaux synthétiques sont interdites côté rue.

11.2. Toitures

Pour les constructions principales nouvelles, les toitures seront obligatoirement à deux pentes.

La partie la plus basse des toitures sera située à 1,90 mètre au minimum du sol fini.

Au-delà de 20 mètres de façade bâtie, il est fait obligation de créer une rupture de toiture.

Les toits en terrasse, à une seule pente, à quatre pentes ou en tourelles sont admis s'ils couvrent au plus 25% de la superficie du sol du bâtiment. Les toits terrasses seront obligatoirement situés sur le côté de la construction opposé aux voies et espaces publics.

Les combles à la « Mansard » sont interdits.

Seules les lucarnes à croupe, à fronton sont autorisées et les châssis encastrés à fleur de toit. Ils disposeront d'une division verticale ou meneau rappelant les anciennes tabatières.

Principes de lucarnes autorisées :



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire

Les lucarnes retroussées et les lucarnes rentrantes sont interdites.

Exemples de lucarnes interdites :



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis



lucarne rentrante
ou à jouées rentrantes

Les lucarnes sous rampants sont déconseillées. Cependant, elles peuvent être autorisées sur le pan arrière de la toiture, à condition d'être plus larges que hautes dans la proportion (hauteur/largeur) maximum de 1/3.

La largeur totale des lucarnes sous rampants ne pourra dépasser une largeur supérieure au tiers de la longueur totale du pan de toiture concerné.



lucarne rampante
ou en chien couché

Les conduits de cheminées et les conduits de poêle apparents seront habillés soit du même revêtement que les murs du bâtiment, soit en brique ou en métal mat.

La couverture des constructions principales nouvelles ne pourra être réalisée qu'en tuiles de terre cuite plates vieilles, à raison de 60 par m² au minimum, en chaume ou en ardoise et ponctuellement en zinc prépatiné.

La pose de tuiles formant des dessins décoratifs est interdite.

Quel que soit le modèle tuile, celui-ci devra avoir un aspect nuancé ou vieilli, en aucun cas monochrome.

En cas d'installation de panneaux solaires, ceux-ci sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés à fleur de toit et qu'ils ne soient pas visibles depuis un point quelconque de l'espace public.

Les constructions et les couvertures « légères » en tôle, « onduline », matériaux plastiques, shingle, ... sont interdites.

11.3. Intégration architecturale

L'architecture des bâtiments si elle est traditionnelle devra s'inscrire avec discrétion en respectant les volumes et la simplicité de l'architecture locale. Si l'architecture allie modernité et tradition, dans des volumes distincts ou selon des caractéristiques distinctes, la simplicité architecturale devra être respectée.

L'architecture des bâtiments si elle est en rupture avec l'architecture traditionnelle par des techniques constructives, des matériaux ou des principes de composition devra justifier sa capacité à s'inscrire dans l'environnement (vue, pente, végétation, bâti existant,...).

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure ou enterrées.

11.4. Clôtures

Les matériaux utilisés pour les clôtures doivent être en harmonie avec ceux des façades des constructions. Les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués, panneaux en matières plastiques ou clôtures en éléments végétaux séchés (du type brande) sont interdits.

En cas de rénovation ou de reconstruction d'un mur en pierre, les mêmes matériaux seront conservés.

Les haies vives avec ou sans grillage sont autorisées. Elles seront constituées d'essences locales (Cf. liste en annexe 6 du règlement). Le thuya et le laurier sont interdits ainsi que les espèces invasives (cf. liste annexe 5 du règlement).

Dans le cas d'une clôture supérieure à 30 mètres de longueur, réalisée soit par un mur soit par des éléments jointifs en bois, des massifs végétaux devront être plantés côté voie publique.

La hauteur maximum des clôtures y compris de haies vives ne pourra dépasser 2 mètres. Cependant les portails pourront atteindre 2.50 mètres de hauteur.

Les portails d'accès des véhicules devront être établis en retrait de 4 mètres minimum par rapport « au fil de l'eau » de la voie. La réalisation de celui-ci est obligatoire, avant tout commencement de travaux.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive d'essences locales variées, sans résineux.

11.5. Panneaux publicitaires et enseignes « à l'ancienne »

Les panneaux publicitaires sont interdits. Ne sont autorisées que les plaques professionnelles et les enseignes « à l'ancienne ».

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les bandeaux supérieurs des devantures, destinés à recevoir l'enseigne, doivent être de hauteur limitée (0,80 mètre maximum) de façon à limiter les effets d'horizontalité qui nuisent à la bonne lecture des proportions des bâtiments. Ces bandeaux sont limités à la longueur de la façade commerciale.

ARTICLE UL12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.1. Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées selon les normes minimales définies ci-après :

- Habitat : deux-places
- Equipements collectifs : le nombre de places de stationnement devra être adapté à la fonction des dits équipements.

12.2. Rampes

En cas de réalisation d'un garage en sous-sol enterré, la pente d'accès ne pourra être supérieure à 15%.

ARTICLE UL13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et 2 du Code l'Urbanisme.

Le classement EBC 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.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable, sauf dans les cas suivants :

- *s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- *s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L.*

*313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'entretien ou de régénération du code des pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 dudit code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière*

13.2. Obligation de planter

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Il est imposé un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 25m² de terrain.

Les haies seront constituées d'essences locales à caractère champêtre. Le thuya, le laurier sont interdits ainsi que les espèces invasives (bambou, renouées du Japon,...).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces enrobés devront être limités.

ARTICLE UL4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE UL15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Pour les constructions existantes, des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30 mètre.

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

ARTICLE UL16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement à la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 26/09/2022

Reçu en préfecture le 26/09/2022

Affiché le

ID : 078-217802891-20220915-22_PLU1-DE U-DE

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A – AGRICOLE

Selon le rapport de présentation, il s'agit d'une zone naturelle réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agricole des terrains.

Elle comprend un secteur Aa qui correspond à des secteurs de prairies classées « Sites de Biodiversité Remarquable » et « Zones d'Intérêt Ecologique à Conforter » du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et sur lequel la constructibilité est limitée.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits les constructions, installations et dépôts non visés par l'article A2.

- Sont interdits dans les zones humides avérées :

- Les exhaussements, affouillements, remblaiements, dépôts de matériaux, l'assèchement, mise en eau et tout aménagement temporaire ou permanent qui n'aurait pas pour but de préserver la zone
- Tous travaux susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologiques des zones humides ;
- Les clôtures avec des soubassements.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux zones humides avérées, suite à l'établissement par le pétitionnaire d'une étude pour vérifier le caractère humide ou pas des terrains.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Secteur A :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve d'implantation à proximité des bâtiments existants et à condition d'être destinées au logement principal du ou des exploitant(s), dont le siège est situé sur la ou les parcelles concernées, ou au personnel, qui pour des raisons de service et de sécurité, a besoin d'être logé sur le lieu d'exploitation.

- Les constructions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements nécessaires à leur exploitation.

- La construction des bâtiments d'exploitation et les habitations nécessaires à l'implantation ou à la création de nouvelles entreprises agricoles nécessitant surveillance et présence constante, sous réserve que les nouveaux bâtiments constituent un ensemble compact et cohérent.

- Les installations et dépôts classés soumis ou non à déclaration ou à autorisation, à condition d'être liés directement à l'exploitation agricole et sous réserve de l'observation de la réglementation en vigueur.

- Pour les bâtiments repérés au plan de zonage par une étoile, le changement de destination à l'intérieur des constructions existantes en vue de la création de locaux destinés à :

- - l'artisanat ou au commerce
- - aux activités hôtelières, ou de loisirs
- - aux logements

- Les équipements d'infrastructure nécessaires à des équipements ou services d'intérêt collectif.

- Les terrassements et exhaussements, à condition, qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricole et ceux liés aux occupations du sol admises dans la zone A.

- Les constructions prévues dans le périmètre de STECAL 2 (Secteur de ~~Plan de~~ ~~Limités~~) repéré sur le document graphique à usage de logements pour le personnel d'une exploitation agricole.

- Seuls sont autorisés les travaux d'entretien ou de restauration dans les zones humides avérées.

Secteur Aa :

Seuls sont autorisés les abris liés à l'élevage d'une surface maximale de 500m² de surface de plancher, correspondant à une emprise au sol maximale de 1% de la superficie du terrain.

- Seuls sont autorisés les travaux d'entretien ou de restauration dans les zones humides avérées.

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.
- 2- Forêt de protection
La zone A 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.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- 4- Bande de protection des lisières forestières
Une partie de la zone A 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 sous réserve que les extensions ne s'avancent pas vers le massif. Cette bande inconstructible de 50 mètres ne s'applique pas pour les bâtiments agricoles.
- 5 - Protection des sites archéologiques
Les secteurs susceptibles de contenir des sites archéologiques sont représentés au document graphique n°3.1.
En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.
- 6- Espaces boisés
Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311-1 du code forestier.
- 7- Protection des zones humides
Une partie de la zone A est concernée par des zones humides (Cf. article 9 des dispositions générales du règlement et plan des zones humides en annexe 6.11 du PLU).

- 8 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols
Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage.
Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe n° 4 du règlement.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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.

Afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, les chemins d'accès à l'intérieur des propriétés devront être traités avec des matériaux perméables.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable sous pression issue du réseau public. A défaut de ce réseau, l'alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier, à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations.

4.2. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite, sauf prescriptions particulières du fermier du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux d'activités artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et aux dispositions des articles R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

2. Eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle est obligatoire et doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puisards, des noues, fossés ou espaces faiblement décaissés ou des bacs d'infiltration.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux dispositions du SPANC.

Conformément à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.

Aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées domestiques est interdite sauf prescriptions particulières du gestionnaire du réseau.

4.3. Electricité Télécommunications

Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettent.

4.4. 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.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'empise publique.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La largeur des marges de reculement séparant un bâtiment des limites de propriété sur laquelle il est édifié sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8 mètres.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments ayant des baies supérieures ou égales à 0,25m² soit au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit.

Cette distance est réduite de moitié pour les constructions qui comportent des baies inférieures à 0,25m².

Le recul n'est pas réglementé en face des parties de bâtiment ne comportant pas de baie.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Zone A :

Il n'est pas fixé de règles à l'exception des constructions implantées dans le STECAL 2 dont l'emprise au sol est limitée à l'emprise du STECAL soit 70m².

Pour la création d'annexes à l'habitation, l'emprise au sol est fixée à 50 m² au maximum.

Secteur Aa :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 1 % de la superficie du terrain et une surface maximale de 500m² de surface de plancher.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne peut excéder 12 mètres pour les bâtiments de services et de 8 mètres pour les habitations.

La hauteur des constructions, mesurée en tous points de l'égout du toit à partir du terrain naturel, ne peut excéder 4 mètres pour les habitations et 3,50 mètres au faitage pour leurs annexes.

La hauteur maximale des constructions dans le STECAL 2 ne peut excéder 4 mètres au faitage.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera prise dans l'axe transversal de la construction.

Les exhaussements du sol fini par rapport au terrain nature ne pourront dépasser 0,50 mètres de hauteur en moyenne.

Exceptions

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits, aux équipements d'infrastructure et aux installations radio-électriques.

La hauteur des bâtiments existants réhabilités ou reconstruits ne pourra dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Les autorisations d'utilisation du sol pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, pour sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- aux caractéristiques architecturales et patrimoniales des lieux avoisinants,
- au site,
- au paysage naturel ou urbain,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sous réserves des conditions énoncées ci-dessus, les constructions existantes peuvent être renouvellées selon les volumes, la modénature des percements et la nature des matériaux initiaux.

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

11.1. Aspects extérieurs

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

L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

Les constructions « légères » employant des matériaux préfabriqués métalliques ou de synthèse sont interdits.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Tout matériau synthétique (non développement durable) doit être exclu dans le cadre de travaux sur le bâti ancien (menuiseries, clôtures, etc...).

Les menuiseries en matériaux synthétiques sont interdites côté rue.

11.1.1. Aspects extérieurs des bâtiments à usage d'habitation

Les constructions seront soit en pierre, soit recouvertes d'un enduit se référant au nuancier communal en annexe 7 du présent règlement (couleur A 01 à A 12).

Des revêtements partiels en brique, en bois naturel ou en bois peint d'une couleur de la palette communale (couleur A 09 à A 20) pourront être admis (Cf. annexe 7 du présent règlement).

Les coffres de volets roulants apparents et les portes de garage en PVC sont interdits côté rue.

Les pavés de verre sur les parties de construction situées en vis-à-vis des voies publiques sont interdits.

Le rapport longueur de la plus grande façade / hauteur à l'égout du toit doit être égal ou supérieur à 2.

Les murs et toitures doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les garages seront couverts et enduits de mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Pour les constructions principales nouvelles, les toitures seront obligatoirement à deux pentes.

La partie la plus basse des toitures sera située à 1,90 mètre au minimum du sol fini.

Au-delà de 20 mètres de façade bâtie, il est fait obligation de créer une rupture de toiture.

Les toits en terrasse, à une seule pente, à quatre pentes ou en tourelles sont admis s'ils couvrent au plus 25% de la superficie du sol du bâtiment. Les toits terrasses seront obligatoirement situés sur le côté de la construction opposé aux voies et espaces publics.

Les combles à la « Mansard » sont interdits.

Seules les lucarnes à croupe, à fronton sont autorisées et les châssis encastrés à fleur de toit ne disposeront d'une division verticale ou meneau rappelant les anciennes tabatières.

Exemples de lucarnes autorisées :



lucarne à croupe,
dite **capucine** ou
"à la capucine"



lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire

Les lucarnes retroussées et les lucarnes rentrantes sont interdites.

Exemples de lucarnes interdites :



lucarne **retroussée**, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis



lucarne **rentrante**
ou à jouées rentrantes

Les lucarnes sous rampants sont déconseillées. Cependant, elles peuvent être autorisées sur le pan arrière de la toiture, à condition d'être plus larges que hautes dans la proportion (hauteur/largeur) maximum de 1/3.

La largeur totale des lucarnes sous rampants ne pourra dépasser une largeur supérieure au tiers de la longueur totale du pan de toiture concerné.



lucarne **rampante**
ou en chien couché

Les conduits de cheminées et les conduits de poêle apparents seront habillés soit du même revêtement que les murs du bâtiment, soit en brique ou en métal mat.

La couverture des constructions principales nouvelles ne pourra être réalisée qu'en tuiles de terre cuite plates vieillies, à raison de 60 par m² au minimum, en chaume ou en ardoise et ponctuellement en zinc vieilli.

La pose de tuiles formant des dessins décoratifs est interdite.

Quel que soit le modèle tuile, celui-ci devra avoir un aspect nuancé ou vieilli, en aucun cas monochrome.

En cas d'installation de panneaux solaires, ceux-ci sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés à fleur de toit et qu'ils ne soient pas visibles depuis un point quelconque de l'espace public.

Les constructions et les couvertures « légères » en tôle, « onduline », matériaux plastiques, shingle, ... sont interdites.

11.1.2. Aspects extérieurs des bâtiments de service et d'exploitation agricole

Les serres sont autorisées.

Les bâtiments en bois sont autorisés à la condition que les murs soient de ton brun clair à brun foncé et les toitures de couleur ardoise. (cf Annexe 7 du règlement)

A l'exception de certains bâtiments d'élevage (volailles par exemple) dont la couleur est édictée par des contraintes techniques (hygiène, température,...) liées au dit élevage, les toitures et les murs de bardage métallique sont autorisés à la condition que les murs soient de ton brun clair à brun foncé et les toitures de couleur ardoise (cf Annexe 7 du règlement).

Les matériaux de construction de type brique creuse, parpaing, ... seront obligatoirement d'un ton ocre sablé.

La palette des couleurs autorisée pour les bâtiments agricoles est présentée en annexe 7 du règlement.

11.1.3. Aspects extérieurs des fermes anciennes

Les fermes anciennes existantes seront réhabilitées selon les principes suivants :

- conserver les volumes et matériaux originels,
- ne pas modifier les rythmes des percements ou conférer de la régularité là où il n'y en a pas,
- pour tout nouveau percement, garder le rythme des ouvertures existantes et s'appuyer sur les alignements existants,
- pour les toitures, utiliser des matériaux traditionnels (tuiles plates pour les bâtiments antérieurs au 19^{ème} siècle, tuiles mécaniques losangée pour les bâtiments postérieurs, ardoise si elle est attestée),
- limiter les ouvertures en toiture et privilégier les ouvertures d'engrangement existantes.

11.4. Clôtures

11.4.1. Les clôtures en limite de voies

Les matériaux utilisés pour les clôtures doivent être en harmonie avec ceux des façades des constructions. Les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués, panneaux en matières plastiques ou clôtures en éléments végétaux séchés (du type brande) sont interdits.

En cas de rénovation ou de reconstruction d'un mur en pierre, les mêmes matériaux seront conservés.

Les haies vives avec ou sans grillage sont autorisées.

Dans le cas d'une clôture supérieure à 30 mètres de longueur, réalisée soit par un mur soit par des éléments jointifs en bois, des massifs végétaux devront être plantés côté voie publique.

La hauteur maximum des clôtures y compris de haies vives ne pourra dépasser 2 mètres. Cependant les portails pourront atteindre 2.50 mètres de hauteur.

Les portails d'accès des véhicules devront être établis en retrait de 4 mètres minimum par rapport « au fil de l'eau » de la voie. La réalisation de celui-ci est obligatoire, avant tout commencement de travaux.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive d'essences locales variées, sans résineux.

11.4.2. Les clôtures en limites latérales et en limites de fonds

Seules les haies vives avec ou sans grillage sont autorisées.

Leur hauteur n'excédera pas 2 mètres.

Elles seront constituées de haies vives constituées d'essences locales (Cf. liste en annexe 6 du règlement). Le thuya et le laurier sont interdits ainsi que les espèces invasives (cf. liste annexe 5 du règlement).

En cas de grillage, l'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune.

11.5. Panneaux publicitaires et enseignes « à l'ancienne »

Les panneaux publicitaires sont interdits. Ne sont autorisées que les plaques professionnelles et les enseignes « à l'ancienne ».

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les bandeaux supérieurs des devantures, destinés à recevoir l'enseigne, doivent être de hauteur limitée (0,80 mètre maximum) de façon à limiter les effets d'horizontalité qui nuisent à la bonne lecture des proportions des bâtiments. Ces bandeaux sont limités à la longueur de la façade commerciale.

11.6. Cônes de vue à protéger

Ils sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Aucune construction, aménagement et plantation ne devra occulter dans un rayon de 150 mètres, la vue à partir des points de vue repérés au document graphique du PLU.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et 2 du Code l'Urbanisme.

Le classement EBC 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.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation,

au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. En accord en conseil d'Etat, détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable, sauf dans les cas suivants :

- *s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- *s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 dudit code ;*
- *si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.*

13.2. Obligation de planter

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 25m² de terrain.

Les haies seront constituées d'essences locales à caractère champêtre. Le thuya, le laurier sont interdits ainsi que les espèces invasives (bambou, renouées du Japon,...).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces enrobés devront être limités.

Sauf contraintes techniques spécifiques liées à l'élevage (bovins, abris pour chevaux, volailles élevées en liberté,...) dont la circulation des animaux autour du bâtiment rend impossible l'implantation de végétation à proximité du dit bâtiment, les bâtiments de plus de 150m² de surface au sol devront obligatoirement être accompagnés de plantations dont l'insertion sera examinée au cas par cas.

La superficie de ce bosquet sera proportionnée avec l'emprise au sol du bâtiment.

Les essences de ce bosquet seront composées pour moitié de feuillus à haute tige et pour moitié de persistants à haute tige. Des plantations arbustives et de « massifs » compléteront les plantations.

13.3. Mares, plans d'eau, étangs, bassins à protéger

Ils sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux susceptibles de compromettre leur existence et leur qualité hydraulique et biologique sont interdits.

Leur comblement est interdit.

13.4 Chemins ruraux protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Ces chemins repérés au plan de zonage « Eléments de patrimoine à protéger » doivent être conservés. La nature de leur constitution non recouverte doit maintenir un revêtement perméable.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Pour les constructions existantes, des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30 mètre.

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

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement à la fibre optique.

ZONE N –NATURELLE

Selon le rapport de présentation, il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend un secteur Na correspondant au parcours golfique.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions, installations et dépôts non visés par l'article N2.

Sont interdites toute construction dans une bande de 50 mètres à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha. Cette interdiction ne s'applique pas pour les bâtiments agricoles.

Sont également interdites les constructions situées dans les cônes de vues protégées sur une distance de 150 mètres à compter du sommet du cône (voir document graphique du PLU).

- Sont interdits dans les zones humides avérées :

- Les exhaussements, affouillements, remblaiements, dépôts de matériaux, l'assèchement, mise en eau et tout aménagement temporaire ou permanent qui n'aurait pas pour but de préserver la zone
- Tous travaux susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologiques des zones humides ;
- Les clôtures avec des soubassements.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux zones humides avérées, suite à l'établissement par le pétitionnaire d'une étude pour vérifier le caractère humide ou pas des terrains.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants, avec une possibilité d'extension de 25% de la surface de plancher, limitée à 70 m² supplémentaires à la date d'approbation du présent PLU (cette possibilité d'extension n'étant autorisée qu'une seule fois), dès lors que ces extensions ne compromettent pas la qualité paysagère du site, uniquement dans la zone N.

- Les constructions prévues dans le périmètre de STECAL 1 (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités) repéré sur le document graphique à usage de manège pour les chevaux.

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition de ne pas porter atteinte au caractère des sites, en secteur Na.

- Les équipements liés à la sécurité publique tels que station de surveillance atmosphérique, les bâtiments liés à la gestion et à la surveillance des forêts, les bâtiments et installations publics de communication radio-électrique.

- Les aires de stationnement.

- Seuls sont autorisés les travaux d'entretien ou de restauration dans les zones humides avérées.

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.
- 2- Forêt de protection
La zone N 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.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- 4- Bande de protection des lisières forestières
La zone N est concernée par la bande de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF qui définit une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares sauf dans les sites urbains constitués où un examen des demandes de permis de construire se fera au cas par cas, sous réserve que les extensions ne s'avancent pas vers le massif.
Cette bande inconstructible de 50 mètres ne s'applique pas pour les bâtiments agricoles.
- 5 - Protection des sites archéologiques
Les secteurs susceptibles de contenir des sites archéologiques sont représentés au document graphique n°3.1.
En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.
- 6- Espaces boisés
Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311-1 du code forestier.
- 7- Protection des zones humides
Une partie de la zone N est concernée par des zones humides (Cf. article 9 des dispositions générales du règlement et plan des zones humides en annexe 6.11 du PLU).
- 8 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols
Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage.
Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe n° 4 du règlement.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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.

Afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, les chemins d'accès à l'intérieur des propriétés devront être traités avec des matériaux perméables.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable sous pression issue du réseau public.

A défaut de ce réseau, l'alimentation peut être assurée par un puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur. En l'occurrence, la création d'un nouvel ouvrage sera soumise à déclaration ou autorisation si nécessaire.

4.2. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux d'activités artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et aux dispositions des articles R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

2. Eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle est obligatoire et doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puisards, des noues, fossés ou espaces faiblement décaissés ou des bacs d'infiltration.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux dispositions du SPANC.

Conformément à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.

Aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enherbés.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées domestiques est interdite sauf prescriptions particulières du gestionnaire du réseau.

4.3. Electricité Télécommunications

Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettent.

4.4. 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.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des emprises publiques, sauf si un reculement est imposé par le document graphique.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La largeur des marges de reculement séparant un bâtiment des limites de propriété sur laquelle il est édifié sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments ayant des baies supérieures ou égales à 0,25m² soit au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit.

Cette distance est réduite de moitié pour les constructions qui comportent des baies inférieures à 0,25m².

Le recul n'est pas réglementé en face des parties de bâtiment ne comportant pas de baie.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles à l'exception des constructions implantées dans le STECAL 1 dont l'emprise au sol est limitée à l'emprise du STECAL soit 800m².

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation et la création d'annexes, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25% de l'emprise au sol de la construction existante.

ARTICLE N10- HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne peut excéder 8 mètres.

La hauteur des constructions, mesurée en tous points de l'égout du toit à partir du terrain naturel, ne peut excéder 4 mètres.

La hauteur maximale des constructions dans le STECAL 1 ne peut excéder 8 mètres au faitage.

La hauteur maximale des extensions des constructions à usage d'habitation ne peut excéder celle de la construction existante.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres au faitage.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera prise dans l'axe transversal de la construction.

Les exhaussements du sol fini par rapport au terrain nature ne pourront dépasser 0,50 mètres de hauteur en moyenne.

Exceptions

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits, aux équipements d'infrastructure et aux installations radio-électriques.

La hauteur des bâtiments existants réhabilités ou reconstruits ne pourra dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Les différentes autorisations d'utilisation du sol pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, pour sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- aux caractéristiques architecturales et patrimoniales des lieux avoisinants,
- au site,
- au paysage naturel ou urbain,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les vérandas pourront présenter des adaptations mineures aux règles ci-après.

Sous réserves des conditions énoncées ci-dessus, les constructions existantes pourront être réhabilitées selon les volumes, la modénature des percements et la nature des matériaux initiaux.

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

11.1. Aspects extérieurs

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

L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, etc..., est interdit.

Les constructions « légères » employant des matériaux préfabriqués métalliques ou de synthèse sont interdits.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les constructions seront soit en pierre, soit recouvertes d'un enduit se référant au nuancier communal en annexe 7 du présent règlement (couleur A 01 à A 12).

Des revêtements partiels en brique, en bois naturel ou en bois peint d'une couleur de la palette communale (couleur A 09 à A 20) pourront être admis (Cf. annexe 7 du présent règlement).

Les coffres de volets roulants apparents et les portes de garage en PVC sont interdits côté rue.

Les pavés de verre sur les parties de construction situées en vis-à-vis des voies publiques sont interdits.

Le rapport longueur de la plus grande façade / hauteur à l'égout du toit doit être égal ou supérieur à 2.

Les murs et toitures doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les garages seront couverts et enduits de mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Tout matériau synthétique (non développement durable) doit être exclu dans le cadre de travaux sur le bâti ancien (menuiseries, clôtures, etc...).

Les menuiseries en matériaux synthétiques sont interdites côté rue.

11.2. Toitures

Pour les constructions principales nouvelles, les toitures seront obligatoirement à deux pentes.

La partie la plus basse des toitures sera située à 1,90 mètre au minimum du sol fini.

Au-delà de 20 mètres de façade bâtie, il est fait obligation de créer une rupture de toiture.

Les toits en terrasse, à une seule pente, à quatre pentes ou en tourelles sont admis s'ils couvrent au plus 25% de la superficie du sol du bâtiment. Les toits terrasses seront obligatoirement situés sur le côté de la construction opposé aux voies et espaces publics.

Les combles à la « Mansard » sont interdits.

Seules les lucarnes à croupe, à fronton sont autorisées et les châssis encastrés à fleur de toit. Ils disposeront d'une division verticale ou meneau rappelant les anciennes tabatières.

Exemples de lucarnes autorisées :



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire

Les lucarnes retroussées et les lucarnes rentrantes sont interdites.

Exemples de lucarnes interdites :



Les lucarnes sous rampants sont déconseillées. Cependant, elles peuvent être autorisées sur le pan arrière de la toiture, à condition d'être plus larges que hautes dans la proportion (hauteur/largeur) maximum de 1/3.

La largeur totale des lucarnes sous rampants ne pourra dépasser une largeur supérieure au tiers de la longueur totale du pan de toiture concerné.

Les conduits de cheminées et les conduits de poêle apparents seront habillés soit du même revêtement que les murs du bâtiment, soit en brique ou en métal mat.

La couverture des constructions principales nouvelles ne pourra être réalisée qu'en tuiles de terre cuite plates vieillies, à raison de 60 par m² au minimum, en chaume ou en ardoise et ponctuellement en zinc prépatiné.

Dans le cas de rénovation de toiture couverte par de la tuile mécanique, on utilisera, dans la mesure du possible (pente d'au moins 31°) des tuiles plates de terre cuite brun rouge à pureau longitudinal à raison de 45U/m² minimum. A défaut, la pose de tuiles mécaniques à effet plat sera autorisée.

La pose de tuiles formant des dessins décoratifs est interdite.

Quel que soit le modèle tuile, celui-ci devra avoir un aspect nuancé ou vieilli, en aucun cas monochrome.

En cas d'installation de panneaux solaires, ceux-ci sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés à fleur de toit et qu'ils ne soient pas visibles depuis un point quelconque de l'espace public.

Les constructions et les couvertures « légères » en tôle, « onduline », matériaux plastiques, shingle, sont interdites.

11.3. Intégration architecturale

L'architecture des bâtiments si elle est traditionnelle devra s'inscrire avec discrétion en respectant les volumes et la simplicité de l'architecture locale. Si l'architecture allie modernité et tradition, dans des volumes distincts ou selon des caractéristiques distinctes, la simplicité architecturale devra être respectée.

L'architecture des bâtiments si elle est en rupture avec l'architecture traditionnelle par des techniques constructives, des matériaux ou des principes de composition devra justifier sa capacité à s'inscrire dans l'environnement (vue, pente, végétation, bâti existant,...).

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure ou enterrées.

11.4. Clôtures

11.4.1. Les clôtures en limite de voies

Les matériaux utilisés pour les clôtures doivent être en harmonie avec ceux des façades des constructions. Les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués, panneaux en matières plastiques ou clôtures en éléments végétaux séchés (du type brande) sont interdits.

En cas de rénovation ou de reconstruction d'un mur en pierre, les mêmes matériaux seront conservés.

Les haies vives avec ou sans grillage sont autorisées.

Dans le cas d'une clôture supérieure à 30 mètres de longueur, réalisée soit par un mur soit par des éléments jointifs en bois, des massifs végétaux devront être plantés côté voie publique.

La hauteur maximum des clôtures y compris de haies vives ne pourra dépasser 2 mètres. Cependant les portails pourront atteindre 2.50 mètres de hauteur.

Les portails d'accès des véhicules devront être établis en retrait de 4 mètres minimum par rapport « au fil de l'eau » de la voie. La réalisation de celui-ci est obligatoire, avant tout commencement de travaux.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

Les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive d'essences locales variées, sans résineux.

11.4.2. Les clôtures en limites latérales et en limites de fonds

Seules les haies vives avec ou sans grillage sont autorisées.

Leur hauteur n'excédera pas 2 mètres.

Elles seront constituées de haies vives constituées d'essences locales (Cf. liste en annexe 6 du règlement). Le thuya et le laurier sont interdits ainsi que les espèces invasives (cf. liste annexe 5 du règlement).

En cas de grillage, l'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune.

11.5. Panneaux publicitaires et enseignes « à l'ancienne »

Les panneaux publicitaires sont interdits. Ne sont autorisées que les plaques professionnelles et les enseignes « à l'ancienne ».

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les bandeaux supérieurs des devantures, destinés à recevoir l'enseigne, doivent être de hauteur limitée (0,80 mètre maximum) de façon à limiter les effets d'horizontalité qui nuisent à la bonne lecture des proportions des bâtiments. Ces bandeaux sont limités à la longueur de la façade commerciale.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**13.1. Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et 2 du Code l'Urbanisme.

Le classement EBC 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.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable, sauf dans les cas suivants :

- *s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- *s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 dudit code ;*
- *si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière*

13.2. Obligation de planter

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 25m² de terrain.

Les haies seront constituées d'essences locales à caractère champêtre. Le thuya, le laurier sont interdits ainsi que les espèces invasives (bambou, renouées du Japon,...).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces enrobés devront être limités.

13.3. Espace Vert Protégé (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les Espaces Verts Protégés (EVP) répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. Ne sont autorisés sur ces secteurs que :

- . les constructions et aménagements à usage d'entretien et de gestion des espaces paysagers

. les constructions et aménagements à usage d'animation (Constructions et installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, annexes, abris de jardin,...) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol, à l'exception des secteurs localisés le long des rus.

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si une construction nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

13.4. Mares, plans d'eau, étangs, bassins à protéger

Ils sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux susceptibles de compromettre leur existence et leur qualité hydraulique et biologique sont interdits.

Leur comblement est interdit.

13.4 Chemins ruraux protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Ces chemins repérés au plan de zonage « Eléments de patrimoine à protéger » doivent être conservés. La nature de leur constitution non recouverte doit maintenir un revêtement perméable.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Pour les constructions existantes, des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30 mètre.

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

ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement à la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 26/09/2022

Reçu en préfecture le 26/09/2022

Affiché le

ID : 078-217802891-20220915-22_PLU1-DE U-DE

ANNEXES

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

AFFOUILLEMENT DE SOL

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

ALIGNEMENT

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

ANNEXES

Construction ou installation qui n'est pas destinée à l'habitation, à l'activité professionnelle. Exemple d'annexe : garages, abris de jardin, serre, atelier de bricolage non professionnel, locaux techniques de piscine...

BAIE

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

CARAVANE

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

CHAUSSEE

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

CHEMIN RURAL :

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

Ces chemins se caractérisent par leur largeur, où deux véhicules motorisés se croisent difficilement, l'absence de bordure, des accotements enherbés, avec la possibilité d'une bande d'herbe entre le passage des roues. La nature actuelle de leur constitution non recouverte de matériau perméable doit maintenir un revêtement perméable.

CONTIGU

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

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

EQUIPEMENT ET CONSTRUCTION D'INTERET COLLECTIF

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

EXHAUSSEMENT DE SOL

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

EXISTANT (terrains, constructions, installations)

Existant à la date du PLU

FACADE D'UNE CONSTRUCTION

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

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

FACADE D'UN TERRAIN

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie.

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

FAITAGE

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

INSTALLATIONS CLASSEES

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

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

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

LIMITE SEPARATIVE DU TERRAIN

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

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

LUCARNE

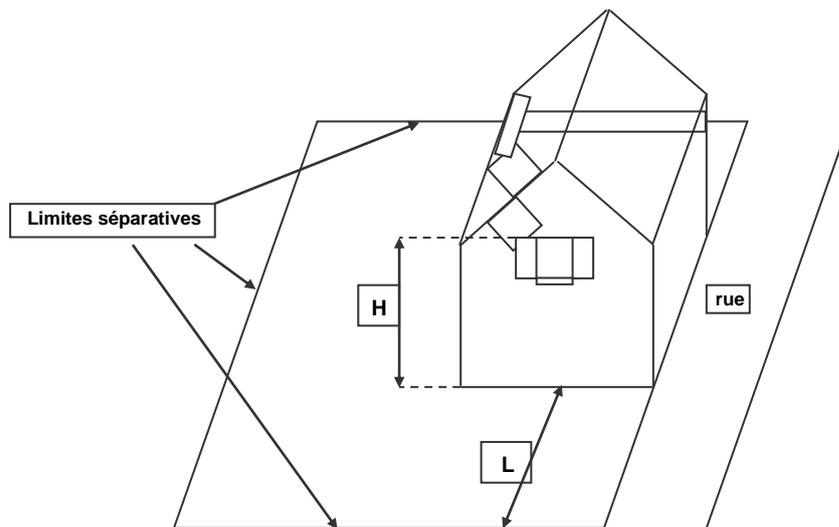
La lucarne est une ouverture aménagée dans un plan de toiture.

MARGE DE REcul

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

MARGE D'ISOLEMENT

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



NIVEAU

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

SURFACE DE PLANCHER

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

TERRAIN

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

TOITURE – TERRASSE

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

TOITURE A PENTE

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

VERANDA : Extension d'une construction existante. Une véranda n'est pas considérée comme une annexe à la construction existante.

VUE

Ouverture permettant le regard sur l'extérieur.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Marge de recul : (ou Retrait)

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

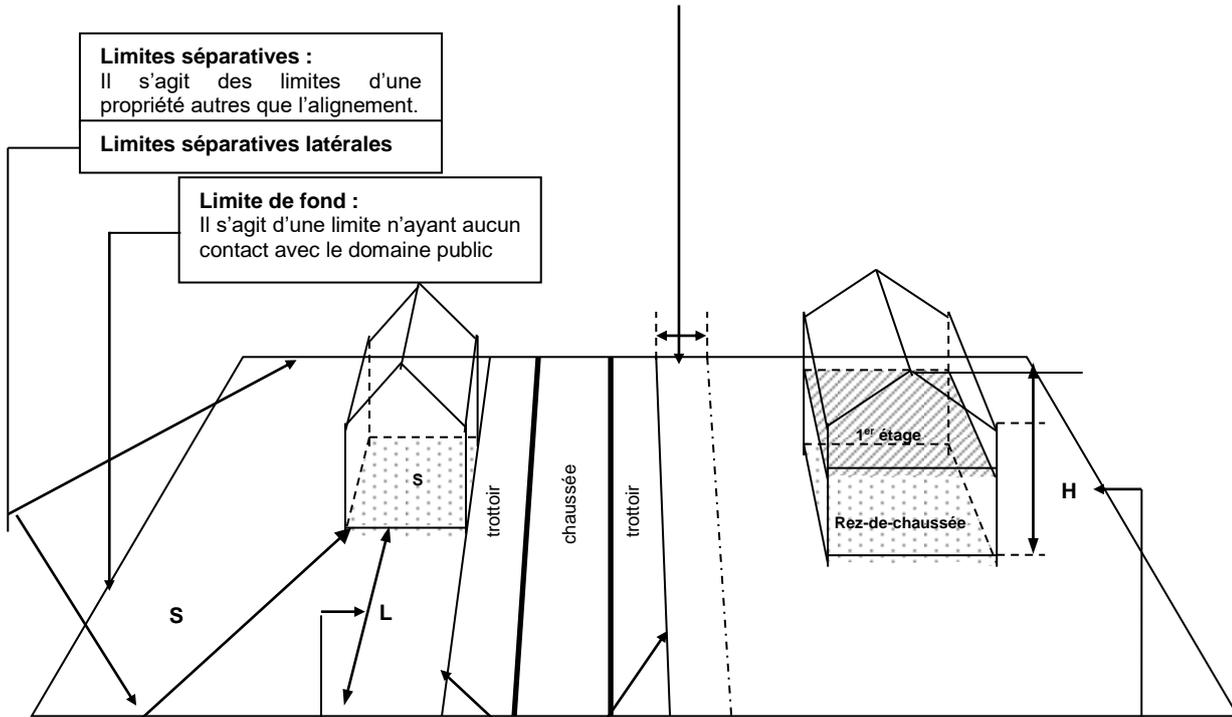
Limites séparatives :

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

Limites séparatives latérales

Limite de fond :

Il s'agit d'une limite n'ayant aucun contact avec le domaine public



Marge d'isolement « L » :

Elle correspond à la distance qui sépare toute construction des limites séparatives du terrain sur lequel elle a été édifée.

Alignement :

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

Hauteur « H » :

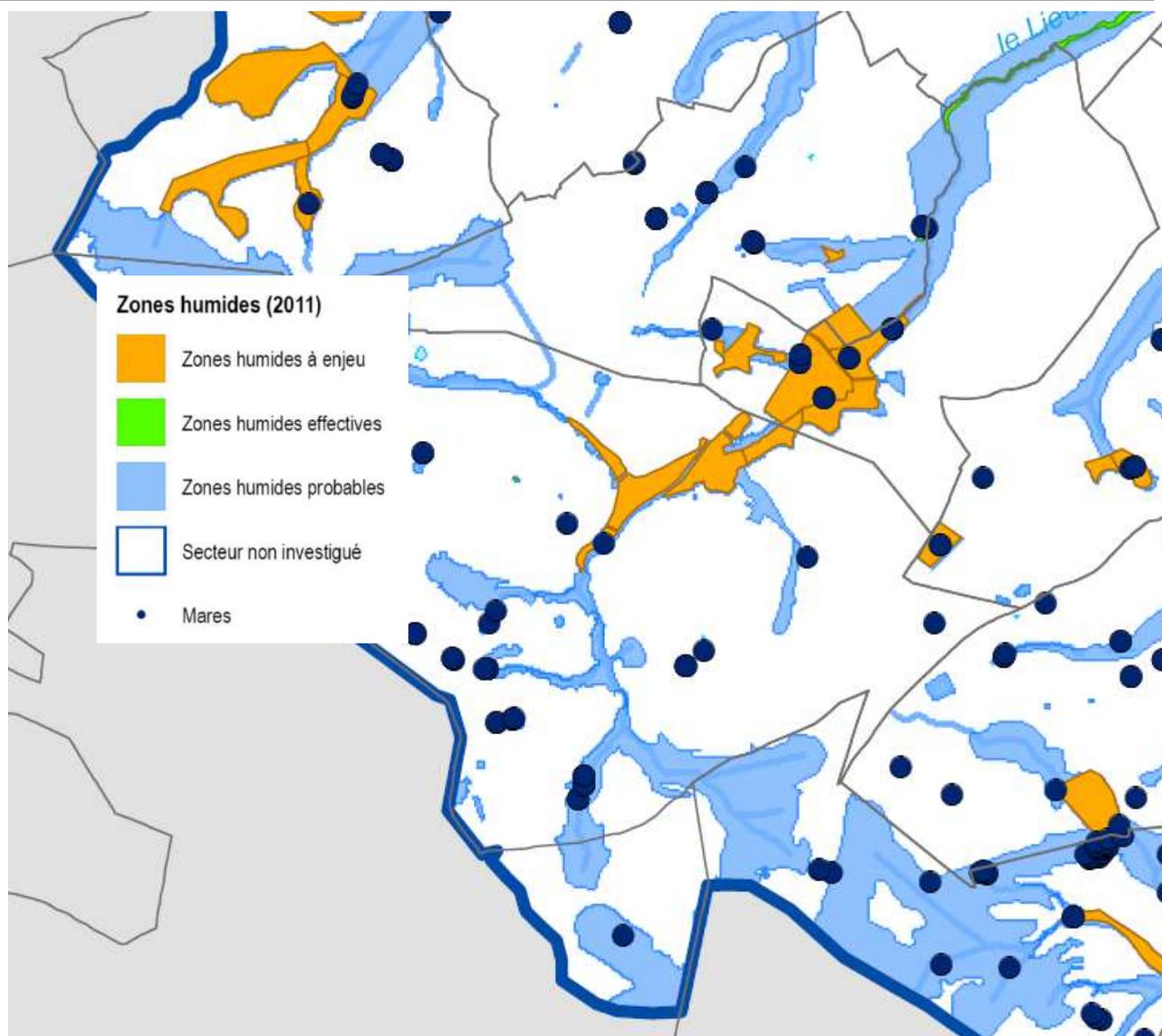
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Emprise au sol « E » :

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

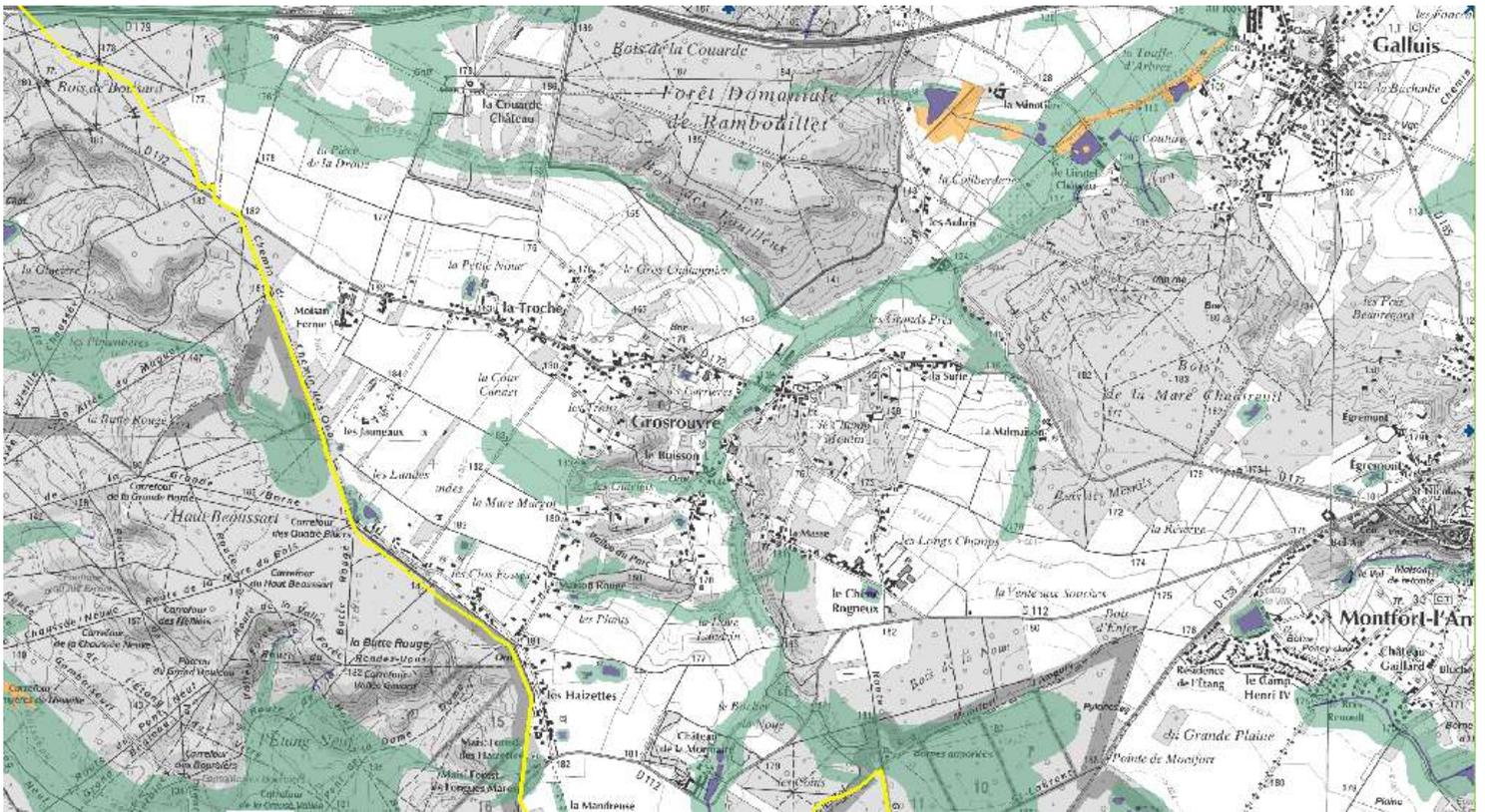
$$E = (s / S) \times 100 \quad s = \text{surface au sol occupée par la construction}$$

ANNEXE 2 : ZONES HUMIDES



Extrait du SAGE de la Mauldre

Source : gesteau.eaufrance.fr



Source : DRIEE Ile-de-France

Enveloppes d'alerte

- Classe 1
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 5

Classe	Type d'information
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : <ul style="list-style-type: none"> • zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) • zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
Classe 4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides

ANNEXE 3 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

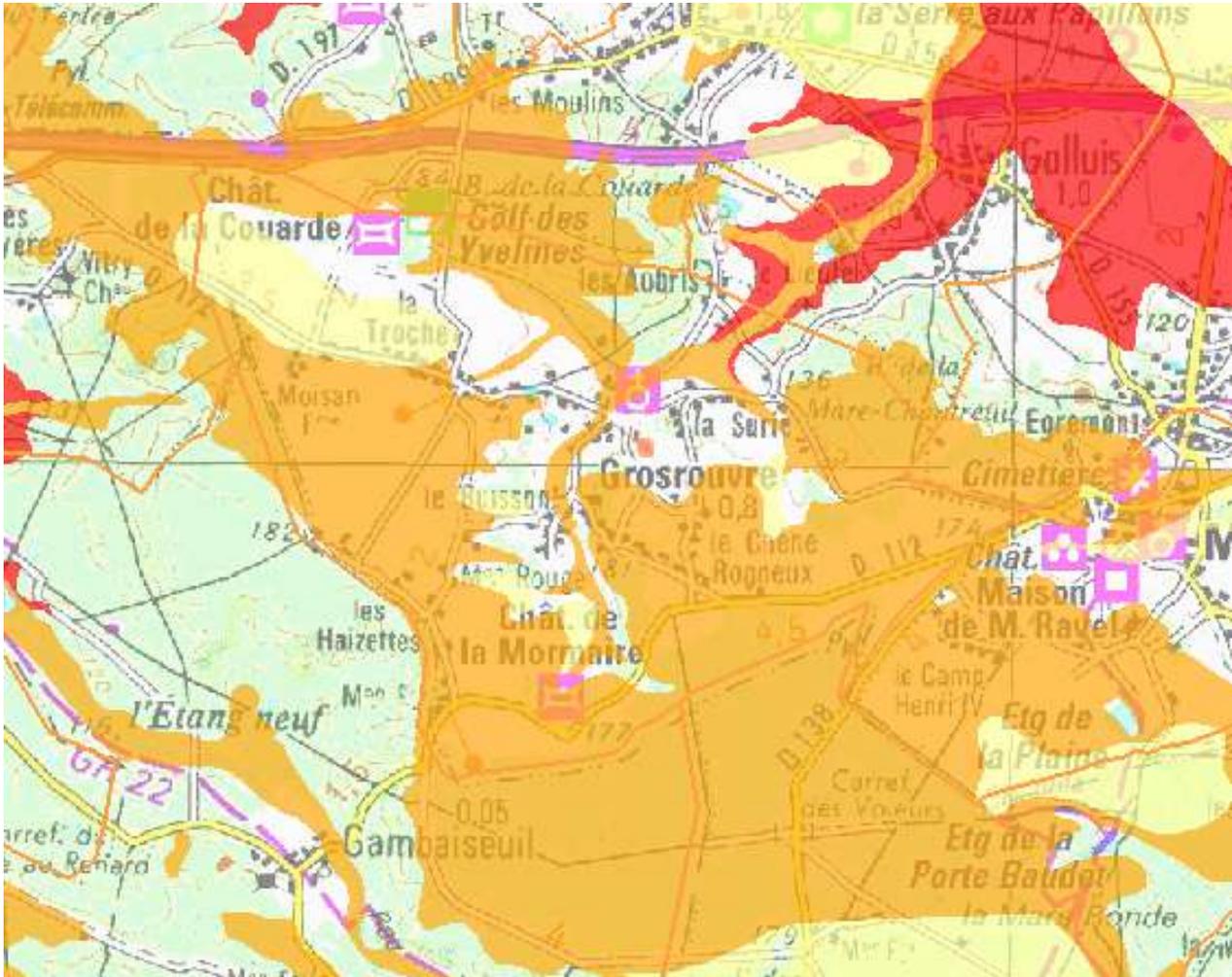
Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts. Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique du PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Référence au document graphique du PLU	Objet	Localisation	Surface en m ²	Bénéficiaire
A	Aménagement des abords du lavoir	Route de la Surie	835	COMMUNE

ANNEXE 4 : RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX



Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

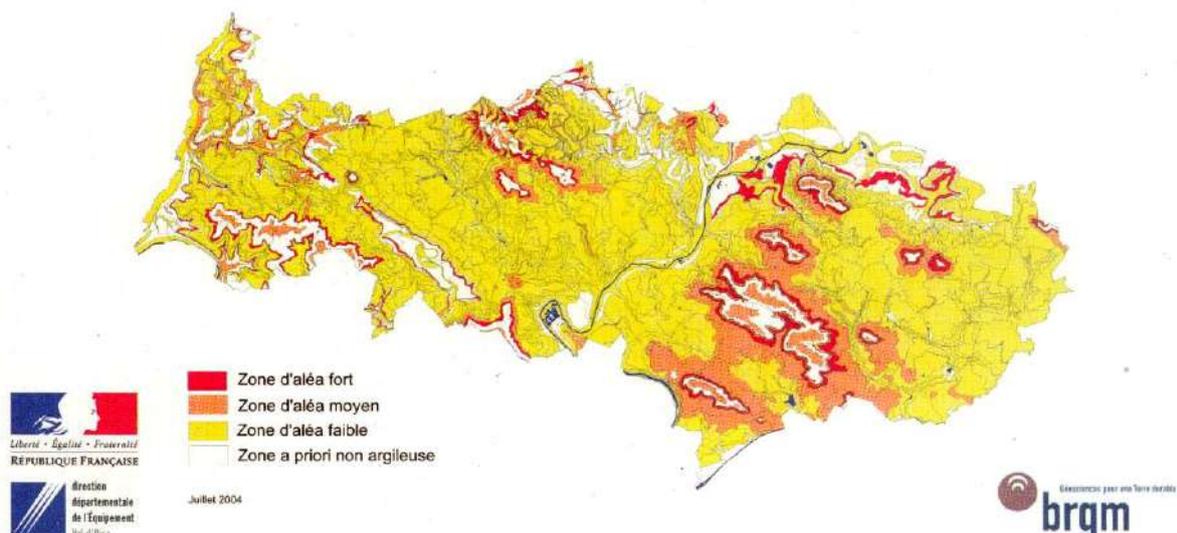
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



ANNEXE 5 : LISTE DES ESPECES VEGETALES CONSIDEREES COMME INVASIVES

- Mimosa (*acacia dealbata*)
- Erable negundo (*acer negundo*)
- Ambrosie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Aster à feuilles lancéolées (*Symphyotrichum lanceolatum*)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Buddleia de David ou arbre à papillon (*Buddleja davidii*)
- Cerisier tardif (*prunus serotina*)
- Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
- Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*)
- Jussie rampante (*Ludwigia peploides*)
- Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*)
- Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum brasiliense*)
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)
- Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*)
- Rhododendron (*Rhododendron ponticum*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Verges d'or (*Solidago gigantea ou canadensis*)

ANNEXE 6: ESSENCES D'ARBRES ET ARBUSTES PRECONISES PAR LE PARC NATUREL REGIONAL**Essences d'arbres**

- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
- Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau pubescent (*Betula pubescent*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)
- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Cormier (*Sorbus domestica*)
- Erable champêtre (*acer campestre*)
- Erable plane (*Acer platanoides*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre vert (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Ceriser à grappes (*Prunus padus*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme champêtre (*Ulmus minor*)
- Peuplier blanc (*Populus alba*)
- Peuplier noir (*Populus nigra*)
- Poirier sauvage (*Pyrus pyraster*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudocacia*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule fragile (*Salix fragilis*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tremble (*Populus tremula*)

Essences d'arbustes

- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)
- Amélanchier des bois (*Amelanchier vulgaris*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Buis (*Buxus sempervirens*)
- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Cassis (*Ribes nigrum*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Cornouillier sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Framboisier (*Rubus idaeus*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Groseillier commun (*Ribes rubrum*)
- Groseillier à fleurs (*Ribes sanguineum*)
- Hêtre vert (*Fagus sylvatica*)
- Houx commun (*Ilex aquifolium*)
- If (*Taxus baccata*)
- Laurier tin (*Viburnum tinus*)
- Lilas commun (*Syringa vulgaris*)
- Mûrier sauvage (*Rubus fruticosus*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Noisetier coudrier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Pommiers à fleurs (*Malus sargentii*)
- Poirier commun (*Pyrus communis*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Saule roux (*Salix atrocinerea*)
- Saule à oreillettes (*Salix aurita*)
- Seringat (*Philadelphus*)
- Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

ANNEXE 7 : NUANCIER COMMUNAL

1. Ce nuancier est extrait du guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse. Palette des façades :

Nuancier des enduits de façades :



Nuancier des soubassements



2. Palette des menuiseries A21 à A40
3. Ferronneries : A 36 à A40



*

4. Palette des bardage bois pour constructions rurales



5. Les bâtiments agricoles

