

Département des YVELINES - (78)

# COMMUNE DE NEAUPHLE-LE-VIEUX



## Plan Local d'Urbanisme

### PIECE 4 REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal en date du :



## Table des matières

PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES.....	3
PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
<b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....</b>	<b>21</b>
<b>CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....</b>	<b>32</b>
<b>CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM.....</b>	<b>44</b>
PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	50
<b>CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</b>	<b>51</b>
PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	61
<b>CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</b>	<b>62</b>
PARTIE 5 ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR .....	71
<b>ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER.....</b>	<b>72</b>
<b>ELEMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER A PROTEGER.....</b>	<b>74</b>
PARTIE 6 LES EMPLACEMENTS RESERVES .....	75
<b>EMPLACEMENTS RESERVES .....</b>	<b>76</b>
PARTIE 7.....	77
ANNEXES.....	77
<b>ANNEXE 1 – GLOSSAIRE.....</b>	<b>78</b>

# **PARTIE 1**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

1 - Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U), en zones naturelles et forestières (N) et agricoles (A) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme ; la zone de protection en limite de ces espaces boisés classés.
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme.
- Les éléments paysagers à protéger en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.
- Les éléments bâtis à protéger en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.
- Les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation.
- Des retraits graphiques.
- Les zones d'aléa fort (en rouge) et d'aléa faible (en bleu) du Plan de prévention des risques d'inondation.

2 - Les zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions de la partie II du présent règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA, correspondant au centre bourg historique ;
- la zone UB référée au plan par l'indice UB, correspondant aux extensions du centre bourg historique et du hameau de Cressay, à dominante d'habitat ;
- la zone UE référée au plan par l'indice UE, correspond à des équipements à vocation d'enseignement.

3 - Les zones naturelles et forestières référées au plan par l'indice N, zone naturelle.

4 - Les zones agricoles référées au plan par l'indice A, zone exclusivement agricole correspondant aux terres affectées aux cultures et à l'élevage.

A chacune des zones urbaines, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux parties II, III, IV et V du présent règlement.

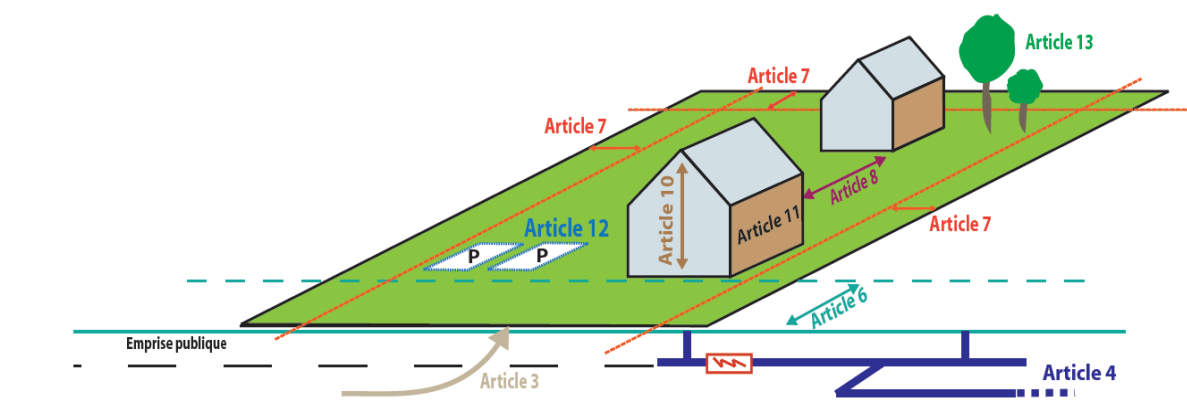
## 5 – Le règlement

Chaque chapitre comporte les 16 articles suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 : Caractéristiques des terrains. Superficie minimale des terrains constructibles.  
*Le contenu de cet article est supprimé par la loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014.*
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées.

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 des constructions.
Article 10 :	Hauteur maximale des constructions.
Article 11 :	Aspect extérieur des constructions et de leurs abords.
Article 12 :	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
Article 13 :	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 14 :	Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.). <i>Le contenu de cet article est supprimé par la loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014.</i>
Article 15 :	Performances énergétiques et environnementales
Article 16 :	Infrastructures et réseaux de communication électroniques

## PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES



**Dans le cadre du règlement, 9 catégories de constructions peuvent être réglementées :**

- les constructions à destination d'habitation
- les constructions à destination d'activités commerciales
- les constructions à destination d'activités artisanales
- les constructions à destination d'hôtellerie
- les constructions à destination d'entrepôt
- les constructions à destination d'activités industrielles
- les constructions à destination de bureaux
- les constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif
- les constructions à destination d'activité agricole

## 6 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un quadrillage rempli de ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage rempli de ronds, les dispositions de l'article L113-1 sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

## 7- ESPACE PAYSAGER A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger ou zone humide, toute construction ou aménagement devra protéger et mettre en valeur ces espaces.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

## 8 - LES BATIMENTS REMARQUABLES ET ELEMENTS DU PATRIMOINE A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Il s'agit des bâtiments et éléments du patrimoine à protéger. Il s'agit de maintenir ou de restaurer le caractère originel des éléments bâtis.

En application des articles L.430-1, R 430-3 et R 430-9 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L 151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, tels qu'elles sont présentées dans l'annexe « patrimoine local ».

## 9 - LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, les documents graphiques délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Cette réservation interdit toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Les propriétaires concernés peuvent exercer le droit de délaissement dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme.

## 10 – LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI)

La commune de Neauphle-le-Vieux est concernée par le plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Mauldre et du Lieutel. Les aménagements et installations concernées par le zonage du PPRI, doivent respecter la réglementation de ce document.

## 11 - PROTECTION DES ZONES HUMIDES ET LOI SUR L'EAU

Au niveau international, la Convention sur les zones humides d'importance internationale, appelée « Convention Ramsar » sert de cadre à l'action nationale et à la coopération internationale pour la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides et de leurs ressources, [www.ramsar.org](http://www.ramsar.org)

En vertu de l'article L.211-1 du code de l'environnement « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type zone humide.

Conformément à la disposition 83 du SDAGE, les zones humides doivent être protégées par les documents d'urbanisme dès lors que leur présence est avérée. Ces documents d'urbanisme doivent, par ailleurs, être en adéquation avec les autres dispositions de l'orientation 19 visant à mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

Les aménagements prévus dans ces zones, identifiées par la CLE du SAGE de la Mauldre / la DRIEE, peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de la rubrique 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires doivent être prévues.

La cartographie des zones humides du SAGE de la Mauldre est annexée au PLU à titre informatif.

La cartographie des zones humides de la DRIEE est disponible sur son site internet.

## **PARTIE 2**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### ARTICLE UA 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles ;
- les entrepôts ;
- les activités agricoles ;
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets ménagers.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- les installations classées soumises à autorisation, autres que celles autorisées à l'article UA2 ;
- les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »*

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » repérés aux documents graphiques du règlement.

**ARTICLE UA 2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UA 1, sont admises :

- les annexes à la construction principale à condition de ne pas excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les constructions à destination d'artisanat à condition :
  - qu'elles ne dépassent pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - que l'activité ne soit pas polluante ;
  - que l'activité ne soit pas génératrice de nuisances sonores pour les riverains.
- les constructions à usage d'activités commerciales, à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> et qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'une construction ;
- les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles ne dépassent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone ;
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sous condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »*

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » repérés aux documents graphiques du règlement, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique, d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé.

*Dispositions particulières aux orientations d'aménagement et de programmation :*

Dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation délimités sur les documents graphiques du règlement, les principes de programmation de l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

**ARTICLE UA 3****LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**ACCES**

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. L'accès sur la voie publique mesure au minimum 3,80 mètres.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

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

Les constructions sont interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentes.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

**VOIES**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les nouvelles voies en impasse publiques ou privées doivent faire moins de 50 m de long. Si les voies en impasses sont d'une longueur égale ou supérieure à 15 mètres, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent se retourner, notamment les véhicules de secours. Dans la mesure du possible, les voies en impasse sont à éviter.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

*Dispositions particulières aux orientations d'aménagement et de programmation :*

Dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation délimités sur les documents graphiques du règlement, les principes de liaison de l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

## ARTICLE UA 4

## LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

*4.1- Alimentation en eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

*4.2- Assainissement*

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets est réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

*Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public, conformément au zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

*Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Sur le bassin versant de la Mauldre, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation par ruissellement et de réduire l'apport de polluants au milieu, les rejets d'eaux pluviales des 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 m<sup>2</sup> de surface totale doivent satisfaire les conditions suivantes :

- sauf impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, les eaux pluviales doivent être infiltrées,
- dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha.

Ces conditions, à savoir infiltration et régulation, sont toutes deux basées sur les pluies de référence suivantes :

- pluies de 56 mm en 12 heures (pluie vingtennale) ou de 70 mm en 12 heures (pluie centennale) pour les sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la partie amont du ru de Gally (Villepreux et communes amont) et du Maldroit (Plaisir et communes amont) ;
- pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vingtennale) pour le reste des sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la Mauldre et de ses affluents.

Les aménagements ou réaménagements d'espaces de stationnement extérieurs doivent privilégier des revêtements perméables et l'infiltration des eaux pluviales in situ.

#### 4.3- Desserte téléphonique, électrique et télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Les citernes de gaz sont interdites dans le cas où la parcelle est desservie par le réseau de gaz.

#### 4.4- Déchets

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées doivent disposer d'un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

### ARTICLE UA 5

#### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

### ARTICLE UA 6

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies des voies publiques ou privées existantes ou projetées.

Néanmoins, une implantation en retrait est autorisée :

- Pour préserver des plantations existantes ou un élément bâti indiqué sur le document graphique du règlement au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Dans le cas où la totalité de la construction est édifiée en recul, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par la construction d'un mur de pierre conforme aux prescriptions de l'article UA11.
- Lorsque l'alignement est marqué par un mur plein de caractère d'une hauteur minimale de 1,80 m ou par une clôture identifiée au document graphique du règlement et protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas d'extension, d'aménagement ou de modification d'une habitation existante avant l'approbation du présent P.L.U qui ne respectent pas les règles précitées.
- aux annexes.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

**ARTICLE UA 7****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Lorsque le développement de façade sur rue est inférieur à 20 mètres, les constructions s'implantent sur les deux limites séparatives latérales.

Lorsque le développement de façade sur rue est égal ou supérieur à 20 mètres, la construction peut s'implanter :

- sur les deux limites séparatives latérales,
- sur au moins une des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance de retrait comptée horizontalement de toute partie de construction aux limites séparatives devra être au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes de moins de 15m<sup>2</sup> de surface,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UA 8****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée et respecte les distances minimales suivantes comptées, horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 4 mètres si les façades d'un des bâtiments est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès ;
- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture.

Pour les bâtiments annexes, une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre le bâtiment principal et l'annexe projetée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

**ARTICLE UA 9****L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les surfaces destinées aux commerces et à l'artisanat uniquement en rez-de-chaussée, l'emprise peut être portée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

**ARTICLE UA 10****LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**Règle générale :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder :

- 8 mètres à l'égout du toit,
- 12 mètres au faîtage.

La dalle du rez de chaussée doit être implantée à plus de 0,35m au-dessus du terrain naturel.

Les constructions ne peuvent pas dépasser la hauteur de l'immeuble contigu le plus haut, de même alignement.

Ces dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Règle particulière : hauteur des constructions de la Place Sully :**

Exception faite des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder :

- 9,50 mètres à l'égout du toit,
- 14,5 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone.

## ARTICLE UA 11

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

*11.1 Règles générales*

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

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et de l'ordonnancement architectural.

*11.2 Toitures*

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures sont de forme régulière et très simple, non débordante sur les pignons, leur hauteur représente en général la moitié de la hauteur totale hors tout de la construction.

La pente des toitures sur l'horizontale est nécessairement voisine de 45°, les limites admises étant de 40° à 50°.

Les toitures terrasses à l'exception des toitures végétalisées sont interdites.

Les toits à faible pente de type méditerranéen, ainsi que les maisonnettes préfabriquées sans style et à toit peu incliné sont interdits.

Le matériau de couverture, préconisé de façon générale, est la tuile plate de terre cuite petit moule (60/80 au m<sup>2</sup>), sans tuiles de rives ni débord de toiture.

Les tuiles plates sont de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les teintes rouge vif et marron sont proscrites.

L'ardoise ou zinc ou en verrière sont autorisés à condition que leur utilisation soit justifiée par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère doit être préalablement étudiée.

Ne sont pas admis :

- les couvertures en tuile mécanique grand moule ;
- les toitures en chaume, paille roseau ;
- les toitures en tôle ondulée, carton bitumé ou similaire ;
- les toitures en béton ou bardeau d'asphalte.

*11.3 - Percements*

Les ouvertures sur les pignons sont autorisées.

Les baies sont généralement plus hautes que larges, sauf points particuliers participant à une recherche de caractère.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie visible depuis l'espace public.

Les chiens assis sont interdits ainsi que les lucarnes qui prennent deux fenêtres.

#### 11.4 - Parements extérieurs

Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc

Les matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc...) doivent être enduits.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de pays, pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Dans le cadre d'une extension de construction et la construction d'une annexe, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction principale. Le bois et le verre sont admis.

Il est obligatoire de conserver les éléments d'ornementation des façades, ainsi que tout élément de caractère pouvant exister avant l'opération.

#### 11.5 - Clôtures

*La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.* La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel.

##### En bordure des voies et espaces publics :

Lorsque la construction est en recul, les clôtures sur rue sont obligatoires et doivent être implantées à l'alignement.

Les clôtures à l'alignement ne peuvent comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur, excepté les murs en pierre ou enduits traités en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre.

Les clôtures doivent de préférence être doublées de haies sauf servitudes de visibilité.

Les clôtures sont constituées, soit :

- d'un mur en pierre de pays surmonté d'un couronnement
- d'un mur bahut en pierre de pays ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical, doublé ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions climatiques

##### En limites séparatives :

La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder 1,80 m.

Les clôtures sont constituées :

- soit de murs de pierre apparente ou enduit ;
- soit d'un grillage avec ou sans soubassement, doublé d'une haie vive. L'emploi de treillage en bois est autorisé.

L'emploi d'éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées est interdit.

#### 11.6 Divers

L'isolement et la multiplication de petits bâtiments sont à éviter.

Les citernes de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Concernant les constructions situées dans le périmètre du champ captant : les citernes enterrées sont obligatoirement à double paroi.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

En cas de réhabilitation, les souches de cheminées doivent être préservées le plus possible.

Les antennes paraboliques doivent avoir d'emprise uniquement sur la parcelle.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités professionnelles sera subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer son intégration architecturale au sein du village.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

#### Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

**D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.**

**ARTICLE UA 12****LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****12.1- Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations, transformations, changements d'affectation des locaux ou réhabilitation doit être assuré en dehors des voies publiques et situé sur l'unité foncière.

Lors de toute création de logements à l'intérieur de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Il est réalisé, sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changement de destination, avec ou sans extension.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m<sup>2</sup>.

Chaque emplacement, dans une aire collective, répond aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

En cas de réalisation d'un garage en sous-sol enterré, la pente de la rampe d'accès ne pourra pas être supérieure à 25%.

**12.2- Normes de stationnement**

Le décompte du nombre de places de stationnement exigées en cas de construction, s'effectue suivant les règles ci-après :

- Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur la parcelle, dont 1 minimum en extérieur. Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par nouveau logement.
- Constructions à usage d'activités artisanales: 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- Construction à usage de bureau : 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- Construction à usage d'activité commerciale : une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage d'activités hôtelières: une place de stationnement par chambre
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.
- Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des cycles : 1m<sup>2</sup> par logement et par bureau.

Les cas non prévus doivent être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière justificative, jointe à la demande d'autorisation de construire, notamment en matière de commerce, de telle sorte que les exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

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

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, sont maintenus ou remplacés par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les surfaces libres de toute construction et non occupées par des aires de stationnement doivent être plantées.

*25 % minimum de la superficie de la parcelle doit être traité en pleine terre.*

Il est planté au moins un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

Les arbres à haute tige doivent être plantés à une distance suffisante qui préserve les constructions en cas de chute.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Les arbres remarquables protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques :*

Les arbres seront conservés, entretenus, préservés de tout abattage. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

**ARTICLE UA 14****LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

**ARTICLE UA 15****PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

**ARTICLE UA 16****INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

**La zone est concernée par le PPRI de la Vallée de la Mauldre et du Lieutel, le règlement du PPRI en annexe du PLU doit être respecté.**

### ARTICLE UB 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles ;
- les entrepôts ;
- les activités agricoles ;
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets ménagers.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- les installations classées soumises à autorisation, autres que celles autorisées à l'article UG2 ;
- les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » repérés aux documents graphiques du règlement, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :*

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » repérés aux documents graphiques du règlement.

*Dans les zones humides repérées aux documents graphiques du règlement, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :*

- toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- l'entreposage de matériel.
- L'extension des constructions existantes.

**ARTICLE UB 2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UA 1, sont admises :

- les annexes à la construction principale à condition de ne pas excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les constructions à destination d'artisanat à condition :
  - qu'elles ne dépassent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - que l'activité ne soit pas polluante ;
  - que l'activité ne soit pas génératrice de nuisances pour les riverains.
- les constructions à usage de bureaux, à conditions qu'elles n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone ;
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sous condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

*Dans les « espaces paysagers protégés » et les « zones humides » repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont uniquement autorisées, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :*

- les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- l'aménagement des accès aux constructions ;
- les travaux de clôture, de stabilisation des berges ;
- les travaux de défrichement pour l'entretien des berges ;
- l'aménagement des constructions existantes.

*Dispositions particulières aux orientations d'aménagement et de programmation :*

Dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation délimités sur les documents graphiques du règlement, les principes de programmation de l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

**ARTICLE UB 3****LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**ACCES**

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. L'accès sur la voie publique mesure au minimum 3,80 mètres.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

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

Les constructions sont interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentes.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

**VOIES**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse doivent faire moins de 50 m de long. En cas d'impasse, les voies doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

Dans la mesure du possible, les voies en impasse sont à éviter.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation délimités sur les documents graphiques du règlement, les principes de liaison de l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

**ARTICLE UB 4****LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

***4.1- Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

***4.2- Assainissement***

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets est réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

***Eaux usées***

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public, conformément au zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Sur le bassin versant de la Mauldre, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation par ruissellement et de réduire l'apport de polluants au milieu, les rejets d'eaux pluviales des 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 m<sup>2</sup> de surface totale doivent satisfaire les conditions suivantes :

- sauf impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, les eaux pluviales doivent être infiltrées,
- dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha.

Ces conditions, à savoir infiltration et régulation, sont toutes deux basées sur les pluies de référence suivantes :

- pluies de 56 mm en 12 heures (pluie vingtennale) ou de 70 mm en 12 heures (pluie centennale) pour les sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la partie amont du ru de Gally (Villepreux et communes amont) et du Maldroit (Plaisir et communes amont) ;
- pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vingtennale) pour le reste des sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la Mauldre et de ses affluents.

Les aménagements ou réaménagements d'espaces de stationnement extérieurs doivent privilégier des revêtements perméables et l'infiltration des eaux pluviales in situ.

#### *4.3- Desserte téléphonique, électrique et télédistribution et gaz*

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Les citernes de gaz sont interdites dans le cas où la parcelle est desservie par le réseau de gaz.

#### *4.4- Déchets*

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées doivent disposer d'un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

---

#### ARTICLE UB 5

##### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé.

---

#### ARTICLE UB 6

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES

---

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

Les constructions doivent respecter une marge de recul de 6 mètres minimum.

Les constructions s'implantent en retrait de 6 mètres minimum des berges des cours d'eau.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions existantes ne respectant pas ce retrait à la date d'approbation du PLU.

Les extensions des constructions existantes sont admises à condition que le retrait entre l'extension et l'alignement ne soit pas être inférieur au retrait entre la construction existante et l'alignement.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

**ARTICLE UB 7****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions s'implantent :

- soit sur une limite séparative ;
- soit sur les deux limites séparatives.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de toute partie de construction aux limites séparatives doit être égale à 3 mètres minimum.

Les constructions s'implantent en retrait de 6 mètres minimum des berges des cours d'eau.

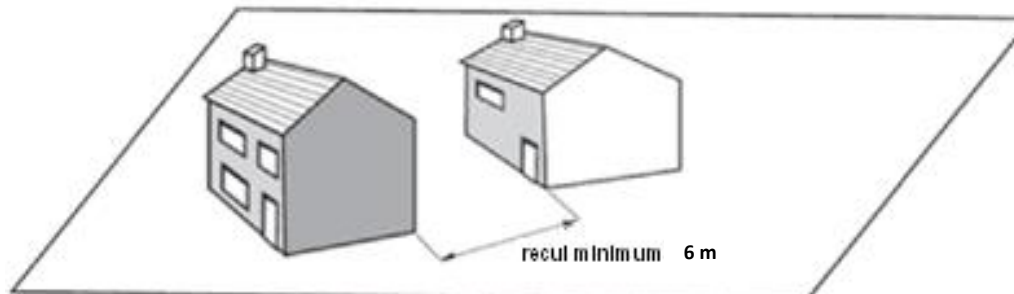
Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Pour les constructions implantées en limite séparative, les vitrages des percements sur les façades, pignons et toitures doivent être non ouvrants, avec un vitrage opaque.

**ARTICLE UB 8****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée et respecte une distance minimale de 6 mètres comptées, horizontalement entre tous points des bâtiments en regard.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.



Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes inférieures ou égales à 15 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE UB 9****L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes qui à la date d'approbation du présent PLU, ne respecte pas cette règle.

---

**ARTICLE UB 10****LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

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

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7,5 mètres à l'égout du toit,
- 10 mètres au faîtage.

La dalle du rez-de-chaussée doit être implantée à plus de 0,35 cm au-dessus du terrain naturel.

La hauteur des bâtiments annexes inférieurs à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne doit pas excéder 3,5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

**ARTICLE UB 11****L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

*11.1 Règles générales*

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

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et de l'ordonnancement architectural.

*11.2 Toitures*

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures sont de forme régulière et très simple, non débordante sur les pignons, leur hauteur représente en général la moitié de la hauteur totale hors tout de la construction.

La pente des toitures sur l'horizontale est nécessairement voisine de 45°, les limites admises étant de 40° à 50°.

Les toitures terrasses à l'exception des toitures végétalisées sont interdites.

Les toits plats ou à faible pente de type méditerranéen, ainsi que les maisonnettes préfabriquées sans style et à toit peu incliné sont interdits.

Le matériau de couverture, préconisé de façon générale, est la tuile plate de terre cuite petit moule (60/80 au m<sup>2</sup>), sans tuiles de rives ni débord de toiture.

Les tuiles plates seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les teintes rouge vif et marron seront proscrites.

L'ardoise ou zinc ou en verrière sont autorisés à condition que leur utilisation soit justifiée par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère doit être préalablement étudiée.

Ne sont pas admis :

- les couvertures en tuile mécanique grand moule ;
- les toitures en chaume, paille roseau
- les toitures en tôle ondulée, carton bitumé ou similaire ;
- les toitures en béton ou bardeau d'asphalte.

### *11.3 - Percements*

Les ouvertures sur les pignons sont autorisées.

Les baies sont généralement plus hautes que larges, sauf points particuliers participant à une recherche de caractère.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie visible depuis l'espace public.

Les chiens assis sont interdits ainsi que les lucarnes qui prennent deux fenêtres.

### *11.4 - Parements extérieurs*

Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc

Les matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc...) doivent être enduits.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de pays, pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Dans le cadre d'une extension de construction et la construction d'une annexe, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction principale. Le bois et le verre sont admis.

Il est obligatoire de conserver les éléments d'ornementation des façades, ainsi que tout élément de caractère pouvant exister avant l'opération.

### *11.5 - Clôtures*

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel.

En bordure des voies et espaces publics :

Lorsque la construction est en recul, les clôtures sur rue sont obligatoires et doivent être implantées à l'alignement.

Les clôtures à l'alignement ne peuvent comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur, excepté les murs en pierre ou enduits traités en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre.

Les clôtures doivent de préférence être doublées de haies sauf servitudes de visibilité.

Les clôtures sont constituées, soit :

- d'un mur en pierre de pays surmonté d'un couronnement
- d'un mur bahut en pierre de pays ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical, doublé ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions climatiques

En limites séparatives :

La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder 1,80 mètre.

Les clôtures sont constituées :

- soit de murs de pierre apparente ou enduit ;
- soit d'un grillage avec ou sans soubassement, doublé d'une haie vive. L'emploi de treillage en bois est autorisé.

L'emploi d'éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées est interdit.

### 11.6 Divers

L'isolement et la multiplication de petits bâtiments sont à éviter.

Les citernes de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Concernant les constructions situées dans le périmètre du champ captant : les citernes enterrées sont obligatoirement à double paroi.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

En cas de réhabilitation, les souches de cheminées doivent être préservées le plus possible.

Les antennes paraboliques doivent avoir d'emprise uniquement sur la parcelle.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités professionnelles sera subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer son intégration architecturale au sein du village.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

#### *Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables*

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

**D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.**

**ARTICLE UB 12****LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT***12.1- Principes*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations, transformations, changements d'affectation des locaux ou réhabilitation doit être assuré en dehors des voies publiques et situé sur l'unité foncière.

Lors de toute création de logements à l'intérieur de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Il est réalisé, sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changement de destination, avec ou sans extension.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m<sup>2</sup>.

Chaque emplacement, dans une aire collective, répond aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

En cas de réalisation d'un garage en sous-sol enterré, la pente de la rampe d'accès ne pourra pas être supérieure à 25%.

*12.2- Normes de stationnement*

Le décompte du nombre de places de stationnement exigées en cas de construction, s'effectue suivant les règles ci-après :

- Constructions à usage d'habitation : minimum 2 places de stationnement dont une en extérieur par logement créé inférieur à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de cette surface, il est demandé 1 place de stationnement par tranche supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par nouveau logement.
- Constructions à usage d'activités artisanales: 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- Construction à usage de bureau : 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- Construction à usage d'activité commerciale : une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- Constructions à usage d'activités hôtelières: une place de stationnement par chambre
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.
- Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des cycles : 1m<sup>2</sup> par logement et par bureau.

Les cas non prévus doivent être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière justificative, jointe à la demande d'autorisation de construire, notamment en matière de commerce, de telle sorte que les exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

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

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, sont maintenues ou remplacés par des plantations d'essences équivalentes.

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traité en pleine terre.

Les espaces non bâtis sont plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

Les arbres à haute tige doivent être plantés à une distance suffisante qui préserve les constructions en cas de chute.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques :*

Les arbres et haies seront conservés, entretenus, préservés de tout abattage. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

**ARTICLE UB 14****LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

**ARTICLE UB 15****PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

**ARTICLE UB 16****INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### ARTICLE UE 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles ;
- les activités artisanales ;
- les activités commerciales ;
- les activités agricoles ;
- les bureaux, sauf ceux autorisés à l'article UE 2 ;
- les entrepôts ;
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets ménagers.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les installations classées soumises à autorisation, autres que celles autorisées à l'article UA1 ;
- les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

*Dans les zones humides repérées aux documents graphiques du règlement, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :*

- toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- l'entreposage de matériel.
- L'extension des constructions existantes

**ARTICLE UE 2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UA 1, sont admises :

- les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone ;
- les constructions à destination d'habitation, à condition d'être liées aux activités autorisées dans la zone ;
- les constructions à destination de bureaux, à condition d'être liées aux activités autorisées dans la zone ;
- les installations classées soumises à déclaration et à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des établissements existants, liés au domaine de la santé ;
- les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

*Dans les « zones humides » repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont uniquement autorisées, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :*

- les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- l'aménagement des accès aux constructions ;
- les travaux de clôture, de stabilisation des berges ;
- les travaux de défrichement pour l'entretien des berges ;
- l'aménagement des constructions existantes.

**ARTICLE UE 3****LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**ACCES**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Les constructions sont interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons et cycles, indépendants des accès des véhicules. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

**VOIES**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent se retourner.

Les voies et sentes existantes sont à conserver. Toute création de voie doit respecter le gabarit traditionnel au village.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

**ARTICLE UE 4****LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

**4.1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

**4.2- Assainissement**

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

**Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public, conformément au zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

**Eaux pluviales**

Pour des raisons d'économie et d'écologie il est recommandé, quand cela est possible, d'intégrer une citerne de récupération des eaux pluviales qui alimentent l'arrosage des jardins. Quand ce type d'installation n'est pas possible, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Il est interdit de déverser les eaux pluviales dans les eaux usées.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Quand la surface du terrain le permet, il est préconisé d'utiliser les eaux pluviales dans un bassin de retenue paysager intégré à l'environnement naturel.

Sur le bassin versant de la Mauldre, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation par ruissellement et de réduire l'apport de polluants au milieu, les rejets d'eaux pluviales des 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 m<sup>2</sup> de surface totale doivent satisfaire les conditions suivantes :

- sauf impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, les eaux pluviales doivent être infiltrées,
- dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha.

Ces conditions, à savoir infiltration et régulation, sont toutes deux basées sur les pluies de référence suivantes :

- pluies de 56 mm en 12 heures (pluie vingtennale) ou de 70 mm en 12 heures (pluie centennale) pour les sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la partie amont du ru de Gally (Villepreux et communes amont) et du Maldroit (Plaisir et communes amont) ;
- pluie de 56 mm en 12 heures (pluie vingtennale) pour le reste des sous bassins versants de collecte des eaux pluviales de la Mauldre et de ses affluents.

Les aménagements ou réaménagements d'espaces de stationnement extérieurs doivent privilégier des revêtements perméables et l'infiltration des eaux pluviales in situ.

#### *4.3- Desserte téléphonique, électrique et télédistribution et gaz*

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Les citernes de gaz sont interdites dans le cas où la parcelle est desservie par le réseau de gaz.

#### *4.4- Déchets*

Les constructions neuves doivent disposer d'un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

### ARTICLE UE 5

#### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

### ARTICLE UE 6

#### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantés en retrait, à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou projetées ou au retrait graphique repéré sur les documents graphiques du règlement.

Ce recul n'est pas applicable en cas d'aménagement, de changement de destination et d'extension verticale dans la limite de l'article, des constructions existantes.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, leurs extensions sont autorisées vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction et l'alignement.

---

**ARTICLE UE 7****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ce recul n'est pas applicable en cas d'aménagement, de changement de destination et d'extension verticale dans la limite de l'article, des constructions existantes.

---

**ARTICLE UE 8****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE UE 9****L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

---

**ARTICLE UE 10****LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

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

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7,50 m à l'égout du toit ;
- 12 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent aux extensions et aménagements des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

**ARTICLE UE 11****L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

*11.1 Règles générales*

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

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et de l'ordonnancement architectural.

*11.2 Toitures*Pour les constructions à usage d'habitation :

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures sont de forme régulière et très simple, non débordante sur les pignons, leur hauteur représente en général la moitié de la hauteur totale hors tout de la construction.

La pente des toitures sur l'horizontale est nécessairement voisine de 45°, les limites admises étant de 40° à 50°.

Les toits plats ou à faible pente de type méditerranéen, ainsi que les maisonnettes préfabriquées sans style et à toit peu incliné sont interdits.

Pour les extensions, la pente du toit, le nombre de pans et le matériau de couverture peuvent être différents.

Pour les vérandas : la toiture doit avoir une pente de 30° minimum et le matériau de couverture doit être identique à celui de la maison ou doit être en verre parfaitement transparent.

Le matériau de couverture, préconisé de façon générale, est la tuile plate de terre cuite petit moule, sans tuiles de rives ni débord de toiture. Quand il s'avère impossible de couvrir la toiture en petites tuiles plates, la tuile plate est tolérée.

Les tuiles plates seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson et si possible mêlées à des tuiles anciennes en réutilisation. Les teintes rouge vif et marron sont prosrites.

Des projets de constructions contemporaines sont autorisés, dans ce cas, les toitures en zinc, cuivre et matériaux contemporains sont admises. Une partie mineure de la toiture peut être traitée en toiture terrasse pour des questions d'esthétique.

Ne sont pas admis :

- les couvertures en tuile mécanique grand moule ;
- les toitures en chaume, paille roseau
- les toitures en tôle ondulée, carton bitumé ou similaire ;
- les toitures en béton ou bardeau d'asphalte.

*11.3 - Murs de façades et pignons*

Pour que la construction conserve une unité d'aspect, tout échantillonnage apparent de matériaux est prosrit, la réalisation des divers niveaux de la construction en matériaux d'aspect ou de couleur différente est vivement déconseillée.

Les matériaux apparents de bonne qualité sont recommandés : pierre de taille, moellon de couleur locale, brique de parement, pans de bois, etc...

Les matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc...) doivent être enduits.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de pays, pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les imitations de matériaux sont interdites.

L'aspect de l'enduit doit être gratté ou lissé.

La teinte des enduits est choisie dans une palette allant du ton pierre au beige ocré, le blanc étant exclu, selon la palette de couleur disponible en mairie.

Dans le cas d'un ravalement ou de l'application d'un procédé d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, il sera obligatoire de conserver ou de reproduire les éléments d'ornementation tels que : reliefs, corniches, moulures... existants sur les façades.

#### *11.4 - Percements et lucarnes*

##### *a) baies*

Les proportions des baies, portes ou fenêtres sont conservées sur les bâtiments existants, sauf impératifs fonctionnels ou de sécurité. Sur les bâtiments neufs, la proportion dominante doit être plus haute que large.

A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, il pourra être demandé de restituer une baie transformée dans des proportions à dominante verticale, ou de rétablir une ordonnance modifiée antérieurement.

Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables doivent respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé de la façade, le rythme et les proportions des baies préexistantes.

Les fenêtres doivent en règle générale, avoir des proportions verticales. Les baies plus larges que hautes sont proscrites. Les appuis se référeront, pour leur section, aux appuis traditionnels avec saillie réduite et hauteur de 11 cm environ. La façade doit comporter plus de pleins que de vides.

##### *b) Fenêtres et portes*

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment.

La fenêtre ouvrant à la française et à trois carreaux en hauteur par vantail, modèle le plus courant est la règle. Quand il s'agit de bâtiment existant, il serait souhaitable qu'elle soit conservée ou restaurée à l'identique.

En cas de réfection de la fenêtre, une exécution proche de l'identique doit être recherchée, tant en ce qui concerne les découpes de carreaux, que les sections de montants et petits bois.

Les menuiseries en polychlorure de vinyle sont proscrites.

Les garde-corps de fenêtre, en fer forgé ou en fonte, doivent être maintenus ou rétablis. Les barres d'appui en tube rond sont à proscrire. Le barraudage doit être simple et situé de préférence à l'intérieur de la baie. Les barraudages bombés sont proscrits.

Les portes anciennes doivent être conservées, restaurées. En cas de remplacement, elles doivent être refaites en bois, avec un montage et une découpe proches de ceux des modèles anciens, en harmonie avec le style de l'immeuble. Ne jamais créer ou laisser apparents les linteaux en bois au-dessus des portes et fenêtres. Au besoin, ils doivent être peints dans les couleurs de l'enduit de façade.

Les portes d'entrée, en glace ou en aluminium, implantées au nu de la façade sur rue sont déconseillées.

Les menuiseries doivent être peintes, laquées ou thermolaquées, dans une gamme de teintes pastel.

Les teintes vives sont prohibées.

### 11.5 – *Constructions annexes*

Les dépendances (garages, remises, buanderies ...) sont en principe réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale, leur aspect, leur couleur et leur toiture devant de toute façon s'harmoniser avec ceux de la construction principale.

Elles doivent de préférence être intégrées à la construction principale.

Néanmoins, le nombre de pan et le degré des pentes de toitures pourront être différents de ceux de l'habitation principale.

### 11.6 - *Clôtures*

#### En bordure des voies et espaces publics :

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre.

Les clôtures sont constituées soit d'une haie vive, soit d'un mur de 0,60 m surmonté d'un autre élément complétant le dispositif tel que : lisses de forme très simple, bareaudage vertical, grillage plastifié vert doublé de préférence d'une haie vive.

#### En limites séparatives :

La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder 1,80 m.

Les clôtures sont constituées soit de murs en maçonnerie enduit, de grillages, de haies vives, de palissades ou de barrières en bois métalliques.

#### Sont interdits :

- Les clôtures à palplanches
- les clôtures construites de panneaux publicitaires
- les murs en briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits
- les clôtures en bambous, roseaux ou branches
- les haies artificielles
- les clôtures en plaques béton préfabriquées
- les brise-vues de type bâches plastiques.

### 11.6 Divers

L'isolement et la multiplication de petits bâtiments sont à éviter.

Les citernes de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

En cas de réhabilitation, les souches de cheminées doivent être préservées le plus possible.

Les antennes paraboliques doivent avoir d'emprise uniquement sur la parcelle et dans la mesure du possible ne doivent pas être visibles de la voie publique.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités professionnelles sera subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer son intégration architecturale au sein du village.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables :

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

**D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.**

**ARTICLE UE 12****LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT***12.1- Principes*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations, transformations, changements d'affectation des locaux ou réhabilitation doit être assuré en dehors des voies publiques et situé sur l'unité foncière.

Lors de toute création de logements à l'intérieur de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

Il est réalisé, sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changement de destination, avec ou sans extension.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m<sup>2</sup>.

Chaque emplacement, dans une aire collective, répond aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

En cas de réalisation d'un garage en sous-sol enterré, la pente de la rampe d'accès ne peut pas être supérieure à 25%.

### 12.2- Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire.

Le décompte du nombre de places de stationnement exigées en cas de construction, s'effectue suivant les règles ci-après :

- Pour les équipements scolaires : le nombre de places de stationnement véhicules et cycles doit être adapté aux besoins de l'équipement.
- Pour les constructions à usage d'habitations (logements de fonction) : 2 places de stationnement véhicule par logement et une place de stationnement cycle.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être intégrées à la construction.

Les cas non prévus doivent être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière justificative, jointe à la demande d'autorisation de construire, notamment en matière de commerce, de telle sorte que les exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

#### ARTICLE UE 13

##### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, sont maintenus ou remplacés par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

20 % minimum de la superficie de la parcelle doit être traité en pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction et non occupées par des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les arbres à haute tige doivent être plantés à une distance suffisante qui préserve les constructions en cas de chute.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les parcs de stationnement doivent être bordés, en périphérie d'une haie champêtre de 1,50 mètre de hauteur (charmille...).

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

*Les arbres remarquables protégés au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques :*

Les arbres seront conservés, entretenus, préservés de tout abattage. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

#### ARTICLE UE 14

##### LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**ARTICLE UE 15****PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

**ARTICLE UE 16****INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

### ARTICLE UM 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à destination d'habitat ;
- les bureaux ;
- les activités industrielles et commerciales ;
- les entrepôts ;
- les activités agricoles ;
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets ménagers.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- les installations classées soumises à autorisation, autres que celles autorisées à l'article UA2 ;
- les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

### ARTICLE UM 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UA 1, sont admises les constructions et les dépôts à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

**ARTICLE UM 3****LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**ACCES**

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

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

Les constructions sont interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentes.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

**VOIES**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent se retourner, notamment les véhicules de secours.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Les tracés de chemins ruraux et de grandes randonnées doivent être maintenus et leur fréquentation doit être possible dans des conditions de sécurité totale.

---

**ARTICLE UM 4****LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

**4.1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

**4.2- Assainissement**

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets est réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

**Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public, conformément au zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

**Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

**4.3- Desserte téléphonique, électrique et télédistribution et gaz**

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Les citernes de gaz sont interdites dans le cas où la parcelle est desservie par le réseau de gaz.

**4.4- Déchets**

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées doivent disposer d'un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

---

**ARTICLE UM 5****LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

**ARTICLE UM 6****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées à un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

Les bâtiments de services de la SNCF peuvent être édifiés à l'alignement.

**ARTICLE UM 7****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

L'ensemble de la zone ferroviaire étant considéré comme une seule propriété, les limites séparatives correspondent aux limites même de la zone, dans tous les cas où celle-ci n'est pas contiguë à une voie publique.

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement le long des limites séparatives est au moins égale à 8 mètres.

Pour les parties de construction ne comportant pas de baies la largeur de la marge d'isolement de long des limites séparatives est au moins égale à 2,50 mètres.

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

---

Une distance minimum de 4 mètres doit être respectée entre 2 constructions non contiguës.

**ARTICLE UM 9****L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé.

**ARTICLE UM 10****LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Dans le cas de terrain en pente, la règle sera appliquée par section de 20 mètres maximum dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

---

**ARTICLE UM 11****L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les occupations et utilisations du sol, admise à l'article 1, pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou son aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

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.

---

**ARTICLE UM 12****LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

---

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

---

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, sont maintenus ou remplacés par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour trois places de stationnement et bordées, en périphérie d'une haie de type champêtre.

Les haies vives sont composées d'essences locales traditionnelles (charmes, noisetiers, lilas, rosiers, laurier sauce, troènes, buis, aubépine blanche ou rouge et cognassier rouges,...)

Les espaces non bâtis et talus doivent être plantés à raison d'un arbre à moyen développement, au moins pour 100m<sup>2</sup> de terrain.

En périphérie de la zone, en implantation sur les talus, une bande de plantations faunistique est prévue au plan de zonage d'une largeur de 2 à 3 mètres suivant les possibilités effectives ; elle sera constituée d'un mélange d'arbres (bouleaux, trembles...) et d'arbustes d'essences locales et d'une hauteur, en plein développement, inférieure à la distance entre la dite construction et la base des installations ferroviaire (mesure de précaution).

---

**ARTICLE UM 14****LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

**ARTICLE UM 15****PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

**ARTICLE UA 16****INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Non réglementé.

## **PARTIE 3**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

**La zone est concernée par le PPRI de la Vallée de la Mauldre et du Lieutel, le règlement du PPRI en annexe du PLU doit être respecté.**

### ARTICLE N 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination :
  - d'industrie et d'activité commerciale ;
  - d'artisanat ;
  - d'activités agricoles ;
  - de bureaux et de services ;
  - d'hébergement hôtelier ;
  - d'habitation sauf celles visées à l'article N2 ;
  - d'entrepôts ;
- les décharges et dépôts à l'air libre ;
- les dépôts de véhicules ;
- les campings, caravanings et dépôts de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- toute autre occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article N2.
- les installations classées susceptibles de polluer les eaux souterraines.

Conformément à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la N12 et de sa déviation (au sens du code de la voirie routière) et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD11 (route classée à grande circulation). Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires à l'entretien, et au passage, de la voirie publique et des infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### *Dispositions particulières aux Espaces boisés classés :*

Les espaces boisés sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme. Leur abattage est interdit sauf pour motif sanitaire.

*Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement », repérées aux documents graphiques du règlement, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :*

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » repérés aux documents graphiques du règlement.

*Dans les zones humides repérées aux documents graphiques du règlement, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :*

- toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- l'entreposage de matériel ;
- L'extension des constructions existantes.

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

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UA 1, sont admises :

- les constructions, travaux et ouvrages liés à l'exploitation forestière et les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement du personnel et des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage de ces constructions, travaux et ouvrages ;
- les constructions citées au paragraphe précédent à condition d'être situées à plus de 50 m de la lisière de massif boisés ;
- à la construction principale à condition de ne pas excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les constructions situées dans la bande de 200 mètres de part et d'autre de la D11 peuvent être soumises à des normes d'isolement acoustiques ;
- Dans le cas de constructions existantes à usage d'habitation, sont admises, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :
  - la construction de bâtiments annexes et à condition d'être situés à proximité des constructions à usage d'habitation existantes. Cette construction devra être réalisée en harmonie avec les constructions existantes et sera limitée à une surface de plancher totale de 20 m<sup>2</sup>.
  - l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite de 10% de la surface de plancher de la construction existante.
  - les garages doivent être édifiés en continuité du bâti existant.
- Tout projet d'installation classée inclus dans les futurs périmètres de protection du champ captant doit être soumis à l'avis de l'hydrogéologue agréé.

*Dispositions particulières aux espaces paysagers à protéger repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :*

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique, d'un élément du patrimoine végétal est autorisé.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

*Dans les « zones humides » repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont uniquement autorisées, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :*

- les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- l'aménagement des accès aux constructions ;
- les travaux de clôture, de stabilisation des berges ;
- les travaux de défrichement pour l'entretien des berges ;
- l'aménagement des constructions existantes.

En secteur Na :

Sont admis les annexes à la construction principale destinées au stationnement des véhicules.

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

---

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**ACCES**

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

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

Les constructions sont interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentes.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

**VOIES**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasses doivent permettre le retournement des véhicules, notamment des véhicules de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

---

ARTICLE N 4LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

*4.1- Alimentation en eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

*4.2- Assainissement*

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets est réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

*a) Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public, conformément au zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

*b) Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

*4.3- Desserte téléphonique, électrique et télédistribution et gaz*

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Les citernes de gaz sont interdites dans le cas où la parcelle est desservie par le réseau de gaz.

*4.4- Déchets*

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées doivent disposer d'un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

---

ARTICLE N 5LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé.

**ARTICLE N 6****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou au retrait graphique repéré sur les documents graphiques du règlement.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, les extensions sont autorisées à condition que la distance entre l'extension et l'alignement soit supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.

*Implantation le long des axes routiers*

Le long de la RN12 et de sa déviation, les constructions ou installations doivent être implantées en respectant un retrait de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Le long de la RD, les constructions ou installations doivent être implantées en respectant un retrait de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires à l'entretien, et au passage, de la voirie publique et des infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**ARTICLE N 7****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 mètres des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas pour les projets d'aménagement, de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la marge d'isolement existante le long de la limite séparative (du côté où il y a non-respect de la règle) ne soit pas réduite.

Toutefois, lorsque la construction est implantée en limite séparative, il ne sera autorisé aucun percement sur les façades, pignons ou toitures.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes, ni pour les projets d'aménagement, de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

**ARTICLE N 9****L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière.

En zone NA, l'emprise au sol est limitée à 90% de la surface de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE N 10****LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 10 mètres.

La dalle du rez-de-chaussée doit être implantée à plus de 0,35 cm au-dessus du terrain naturel.

La hauteur des bâtiments annexes inférieurs à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne doit pas excéder 3,50 mètres.

Ces dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE N 11****L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

*11.1 Règles générales*

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

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et de l'ordonnancement architectural.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdite.

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

*11.2 - Percements*

Les ouvertures sur les pignons sont autorisées.

Les baies sont généralement plus hautes que larges, sauf points particuliers participant à une recherche de caractère.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie visible depuis l'espace public.

### 11.3 - Parements extérieurs

Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc.

Les matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc...) doivent être enduits.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de pays, pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Dans le cadre d'une extension de construction et la construction d'une annexe, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction principale. Le bois et le verre sont admis.

Il est obligatoire de conserver les éléments d'ornementation des façades, ainsi que tout élément de caractère pouvant exister avant l'opération.

### 11.4 - Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètre. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel. En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel.

Elles doivent être construites en matériaux les plus naturels et les plus discrets possibles.

Sont interdites :

- les clôtures à palplanches
- les clôtures construites de panneaux publicitaires
- les murs en briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits
- les clôtures en bambous, roseaux ou branches
- les clôtures en plaques béton préfabriquées

### 11.5 Divers

L'isolement et la multiplication de petits bâtiments sont à éviter.

Les citernes de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Concernant les constructions situées dans le périmètre du champ captant : les citernes enterrées sont obligatoirement à double paroi.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

En cas de réhabilitation, les souches de cheminées doivent être préservées le plus possible.

Les antennes paraboliques doivent avoir d'emprise uniquement sur la parcelle.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

#### *Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables*

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.

- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

**D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.**

#### ARTICLE N 12

##### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### ARTICLE N 13

##### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, sont maintenus ou remplacés par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les surfaces libres de toute construction et non occupées par des aires de stationnement doivent être plantées.

Le long des cours d'eau, les plantations seront constituées avec des sujets tels que frênes, aulnes et saules.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, les dépôts et travaux divers autorisés dans la zone.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme. Leur abattage est interdit sauf pour motif sanitaire.

*Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques du règlement:*

Les arbres seront conservés, entretenus, préservés de tout abattage. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

#### ARTICLE N 14

##### LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**ARTICLE N 15****PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

**ARTICLE UA 16****INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Non règlementé.

## **PARTIE 4**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

**La zone est concernée par le PPRI de la Vallée de la Mauldre et du Lieutel, le règlement du PPRI en annexe du PLU doit être respecté.**

### ARTICLE A 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
  - d'habitat, à l'exception de celles liées et nécessaires à l'activité agricole, visées à l'article A2 ;
  - de commerce et d'artisanat, sauf celle autorisée à l'article 2 (vente de produits de la ferme) ;
  - de bureaux et de services ;
  - industriel ;
  - d'entrepôts ;
- Les installations et travaux divers autres que les affouillements et exhaussements du sol ;
- Les installations susceptibles de polluer les eaux souterraines ;
- Les aires de jeux et de sports ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les terrains de camping, caravanning, parcs résidentiels de loisir ;
- Les caravanes isolées ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les décharges de véhicules.

Conformément au code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la N12 et de sa déviation (au sens du code de la voirie routière) et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD11 (route classée à grande circulation). Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires à l'entretien, et au passage, de la voirie publique et des infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

*Dispositions particulières aux espaces paysagers protégés repérés aux documents graphiques du règlement en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :*

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » repérés aux documents graphiques du règlement.

*Dans les zones humides repérées aux documents graphiques du règlement, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :*

- toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- l'entreposage de matériel,
- l'extension des constructions existantes.

## ARTICLE A 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UA 1, sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient situées à proximité du siège d'exploitation et de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites ;
- Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural, à la vente directe de produits de la ferme, dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante ;
- les constructions à usage d'habitation, situées dans la bande de 200 mètres de part et d'autre de la RN12 et de la RD912 peuvent être soumises à des normes d'isolement acoustiques ;
- Dans le cas de cessation d'activités, sont admis les changements de destination des constructions à usage agricole repérés sur les documents graphiques du règlement, comme éléments bâtis protégés, en constructions à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier, dans le volume existant des bâtiments traditionnels en pierre. Pour les autres constructions agricoles (de type hangar), sont admis les changements de destination à usage d'artisanat, dans le volume existant à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement et à ne pas générer de nuisances pour les riverains ;
- Dans le cas de constructions existantes à usage d'habitation non liées à une exploitation agricole, sont admises, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :
  - la construction de bâtiments annexes à condition d'être situés à proximité des constructions à usage d'habitation existantes. Cette construction devra être réalisée en harmonie avec les constructions existantes et sera limitée à une surface de plancher totale de 50m<sup>2</sup>.
  - l'extension des bâtiments à usage d'habitation existants, est autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher de la construction existante.
- Les ouvrages et installations nécessaires à l'entretien, et au passage, de la voirie publique et des infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires ;
- Les installations et aménagements liés aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux d'assainissement ;
- Tout projet d'installation classée inclus dans les périmètres de protection du champ captant doit être soumis à l'avis de l'hydrogéologue agréé ;
- Dans les zones concernées par les périmètres de protection rapprochée et éloignée du champ captant, les occupations du sol listées au présent article sont autorisées, sous réserve du respect de la Déclaration d'Utilité Publique.

*Dispositions particulières aux espaces paysagers à protégés repérés aux documents graphiques du règlement en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :*

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique, d'un élément du patrimoine végétal.

*Dans les zones humides repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont uniquement autorisées, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :*

- les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- l'aménagement des accès aux constructions ;
- les travaux de clôture, de stabilisation des berges ;
- les travaux de défrichement pour l'entretien des berges ;
- l'aménagement des constructions existantes.

#### ARTICLE A 3

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

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### ACCES

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Le débouché sur la voie publique mesure au minimum 3,80 mètres.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

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

Les constructions sont interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentes.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

## VOIES

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

## ARTICLE A 4

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### *4.1- Alimentation en eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, en limite du domaine public, par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

#### *4.2- Assainissement*

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets est réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

##### *Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public, conformément au zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

##### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

#### *4.3- Desserte téléphonique, électrique et télédistribution et gaz*

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Les citernes de gaz sont interdites dans le cas où la parcelle est desservie par le réseau de gaz.

#### 4.4- Déchets

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées doivent disposer d'un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

#### ARTICLE A 5

##### LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

#### ARTICLE A 6

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou au retrait graphique repéré sur les documents graphiques du règlement.

Cette règle n'est pas applicable en cas d'aménagement, de changement de destination et d'extension verticale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles d'implantation précitées.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions à condition que la distance entre l'extension et l'alignement soit supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.

##### Implantation le long des axes routiers

Le long de la RN12 et de sa déviation, les constructions ou installations doivent être implantées en respectant un retrait de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Le long de la RD, les constructions ou installations doivent être implantées en respectant un retrait de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires à l'entretien, et au passage, de la voirie publique et des infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### ARTICLE A 7

##### L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 mètres des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas pour les projets d'aménagement, de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la marge d'isolement existante le long de la limite séparative (du côté où il y a non-respect de la règle) ne soit pas réduite.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à 6 mètres (sous réserve des dispositions de l'article A2).

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes de petites dimensions, ni pour les projets d'aménagement, de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes.

**ARTICLE A 9****L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

**ARTICLE A 10****LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des constructions agricoles ne doit pas excéder 15 mètres.

Les constructions ne peuvent pas dépasser la hauteur de l'immeuble contigu le plus haut, de même alignement.

Toutefois, pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de ces constructions ne pourra se faire que dans la limite du volume du bâtiment existant.

Ces dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE A 11****L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS*****11.1 Règles générales***

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

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et de l'ordonnancement architectural.

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit.

### 11.2 Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures sont de forme régulière et très simple, non débordante sur les pignons, leur hauteur représente en général la moitié de la hauteur totale hors tout de la construction.

La pente des toitures des bâtiments à destination d'activités agricole doit varier entre 0° et 30° minimum.

La teinte de la toiture doit être en harmonie avec celle des constructions voisines.

### 11.3 - Percements

Concernant les constructions à destination d'habitation ;

- les ouvertures sur les pignons sont autorisées.
- Les baies sont généralement plus hautes que larges, sauf points particuliers participant à une recherche de caractère.
- Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie visible depuis l'espace public.
- Les chiens assis sont interdits ainsi que les lucarnes qui prennent deux fenêtres.

### 11.4 - Parements extérieurs

Les imitations de matériaux sont interdites.

Concernant les constructions à destination d'habitation ;

- Les enduits extérieurs des murs sont de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc
- Les matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc...) doivent être enduits.
- Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de pays, pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Dans le cadre d'une extension de construction et la construction d'une annexe, les murs de celle-ci doivent être réalisés avec des matériaux semblables à la construction principale. Le bois et le verre sont admis.

Il est obligatoire de conserver les éléments d'ornementation des façades, ainsi que tout élément de caractère pouvant exister avant l'opération.

### 11.5 - Clôtures

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent être construites en matériaux les plus naturels et les plus discrets possibles.

Sont interdites :

- les clôtures à palplanches
- les clôtures construites de panneaux publicitaires
- les murs en briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits
- les clôtures en bambous, roseaux ou branches
- les clôtures en plaques béton préfabriquées
- l'emploi d'éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués

### 11.6 Divers

Les citernes de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées, sauf impossibilité technique, et dans ce cas, placées en des lieux non visibles depuis la voie publique.

Concernant les constructions situées dans le périmètre du champ captant : les citernes enterrées sont obligatoirement à double paroi.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

En cas de réhabilitation, les souches de cheminées doivent être préservées le plus possible.

Les antennes paraboliques doivent avoir d'emprise uniquement sur la parcelle.

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités professionnelles sera subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer son intégration architecturale au sein du village.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

#### Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

**D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.**

#### ARTICLE A 12

#### LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques.

Concernant les constructions à usage d'habitation, il doit être créé 2 places par logement.

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

---

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, sont maintenus ou remplacés par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les surfaces libres de toute construction et non occupées par des aires de stationnement doivent être plantées.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques du règlement:*

Les arbres seront conservés, entretenus, préservés de tout abattage. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

**ARTICLE A 14****LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

**ARTICLE A 15****PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

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

**ARTICLE UA 16****INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Non réglementé.

## **PARTIE 5**

# **ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR**

## ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER

Les éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont :

N°	SITE CONCERNE	LOCALISATION
1	Le château de Neauphle le vieux	Rue de Versailles
2	La Chapelle du Château	Rue de Versailles
3	Lavoir de la rue Basse	Rue basse
4	Lavoir de Cressay	Sente du lavoir
5	Monuments aux morts	Place de l'église
6	Mur de clôture	Parcelle 144, 316, 759
7	Mur de clôture	Parcelle 770
8	Mur de clôture	Parcelle 416
9	Mur de clôture	Parcelle 327
10	Mur de clôture	Parcelle 840 et 841
11	Mur de clôture	Parcelle 651
12	Mur de clôture	Parcelle 778
13	Mur de clôture	Parcelle 777
14	Mur de clôture	Parcelle 404
15	Mur de clôture	Parcelle 403
16	Mur de clôture	Parcelle 392
17	Mur de clôture	Parcelle 308
18	Mur de clôture	Parcelle 845
19	Mur de clôture	Parcelle 778
20	Mur de clôture	Parcelle 299
21	Mur de clôture	Chemin de Neauphle au Tremblay
22	Bâtiment	4 Place Sully
23	Bâtiment	5 Place Sully
24	Bâtiment	6 Place Sully
25	Bâtiment	7 Place Sully
26	Bâtiment	4 rue de Versailles
27	L'Eglise St-Nicolas	Place de l'église
28	Bâtiment	Parcelle 827
29	Bâtiment	Parcelle 828
30	Bâtiment	Parcelle 144
31	Préau	Parcelle 785
32	Bâtiment (dépendance du château)	Parcelle 785
33	Bâtiment	Parcelle 785
34	Bâtiments	Parcelle 770
35	Bâtiment	Parcelle 743
36	Bâtiment	Parcelle 744
37	Bâtiment	Parcelle 745
38	Bâtiment	Parcelle 732
39	Bâtiment	Parcelle 621
40	Bâtiment	Parcelle 622
41	Bâtiment	Parcelle 360
42	Bâtiment	Parcelle 361
43	Bâtiment	Parcelle 344
44	Bâtiment	Parcelle 529
45	Bâtiment	Parcelle 530
46	Bâtiment	Parcelle 339
47	Bâtiment	Parcelle 338
48	Bâtiment	Parcelle 766
49	Bâtiment	Parcelle 719

50	Bâtiment	Parcelle 308
51	2 bâtiments	Parcelle 768
52	Bâtiment	Parcelle 492
53	Bâtiment	Parcelle 507
54	Bâtiment	Parcelle 686
55	Bâtiment	Parcelle 149
56	Bâtiment	Parcelle 551
57	Corps de ferme	Parcelle 771
58	Ferme Saint-Aubin	Parcelle 7
59	Pigeonnier	Parcelle 10
60	Bâtiments	Parcelle 545
61	Bâtiment	Parcelle 370
62	Bâtiment	Parcelle 387
63	Bâtiments	Parcelle 386
64	Bâtiment	Parcelle 541

## ELEMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER A PROTEGER

Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont :

N°	SITE CONCERNE	LOCALISATION
1	Arbres protégés	Place de l'église
2	Arbres protégés	Parcelle 333 et 508
3	Arbre protégé	5 rue Pierre Percée
4	Arbres protégés	Parcelle 768
5	Arbres protégés	Parcelle 299
6	Arbre protégé	Parcelle 306
7	Arbres protégés	Parcelle 392
8	Arbre protégé	Parcelle 430
9	Arbres protégés	Place des Tilleuls
10	Alignement d'arbres à protéger	Impasse des Bleuets
11	Alignement d'arbres à protéger	Chemin rural
12	Alignement d'arbres à protéger	Chemin du Petit Noyer
13	Alignement d'arbre à protéger	Route de Thoiry, derrière le cimetière
14	Alignement d'arbre à protéger	Parallèle à la route de Thoiry
15	Protection biologique	Rives de la Guyane et ses dérivations
16	Protection biologique	Rives de la Mauldre
17	Protection biologique	Rives du Lieutel
18	Protection biologique	Rives de la rivière morte
19	Protection biologique	Rives du canal
20	Alignement d'arbres à protéger	Chemin du petit poirier et le long des parcelles 18, 49, 50, 97, 98, 100, 101, 103.
21	Jardin	Parcelle 299
22	Jardin	Parcelle 392p, 393p et 394p
23	Jardin et alignement	Parcelle 770
24	Alignement d'arbres et jardins	Parcelles 453p, 457p, 588p à 591p, 670p, 671p, 690p, 691p, 694p, 695p, 709p, 860p, 855p.
25	Alignement d'arbres à protéger	Parcelle 277p, 606p.
26	Alignement d'arbres à protéger	Chemin de Pourrais
27	Alignement d'arbres à protéger	Le long de l'emprise ferroviaire
28	Alignement d'arbres à protéger	
29	Alignement d'arbres à protéger	
30	Alignement d'arbres à protéger	

## **PARTIE 6**

# **LES EMPLACEMENTS RESERVES**

## EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés repérés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme sont :

N°	Cadastre	Destination	Bénéficiaire	Superficie
ER1	109	Création d'un parking	Commune	3 665 m <sup>2</sup>
ER2	306, 294, 149, 151, 23, 129,	Création d'une voie de circulation douce sécurisée	Commune	2 588 m <sup>2</sup>
ER3	A556	Equipement collectif d'assainissement des eaux usées	SIARNC	294 m <sup>2</sup>
ER4	ZM10	Création d'une zone de rejet végétalisé	SIARNC	13 101 m <sup>2</sup>

## **PARTIE 7**

## **ANNEXES**

## ANNEXE 1 – GLOSSAIRE

### A

**ABRIS DE JARDIN**

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

**ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie (voir ce mot) publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

**ACTIVITES ARTISANALES**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat (entreprise de moins de 10 salariés inscrite à la chambre des métiers).

**ACTIVITES INDUSTRIELLES**

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

**AFFOUILLEMENT DES SOLS**

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol.

**ALIGNEMENT**

L'alignement est la délimitation entre le domaine public et le fond privé.

**AMELIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante depuis plus de dix ans, sous réserve que la surface de plancher hors oeuvre nette de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la S.H.O.N. de la construction avant travaux.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés seront considérés pour l'application des différentes règles comme des constructions neuves.

**ANNEXES**

Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 5 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...)

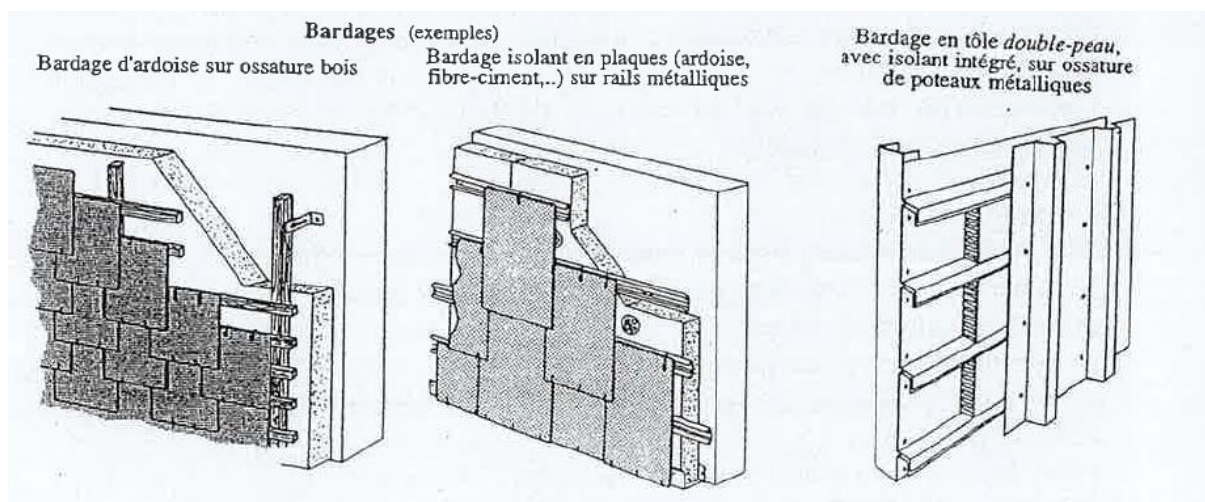
## B

### 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'intérieur, à partir de la position debout sur le plancher local.

### BARDAGE

Revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises). Pour les bâtiments agricoles, le bardage peut être réalisé en tôle d'acier laqué ou en aluminium.



### BARREAUDAGE

Désigne les barreaux qui composent une rampe, la balustrade d'un balcon, d'une terrasse...

### BUREAUX

Sont considérés comme locaux à usage de bureaux, les locaux tels que définis à l'article R 520-1-1 du code de l'urbanisme.

## C

### CHANGEMENT DE DESTINATION

La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

### CLOTURE

La clôture est une barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclaver un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par m<sup>2</sup> au sol. Il fixe donc une densité maximale de construction.

### COMBLE

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

### COMMERCE

La destination « commerce » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public dit constituer une activité prédominante.

**CONSTRUCTION ISOLEE**

Une construction est dite isolée lorsqu'elle est isolée de la construction principale.

---

**D****DESSERTE D'UN TERRAIN**

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

**DEPOTS ET DECHARGE**

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R.421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

---

**E****EMPRISE AU SOL**

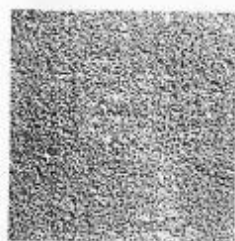
Surface au sol occupée par un bâtiment. L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la parcelle. Les éléments de modénature et de saillies suivants : balcons, oriels, débords de toits, ainsi que les sous-sols des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

**ENCADREMENTS DE BAIE**

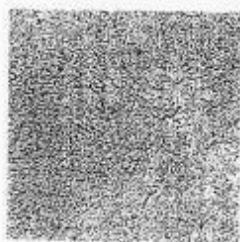
Désigne toute bordure saillante, moulurée peinte ou sculptée autour d'une baie mais aussi d'un panneau, d'une porte, d'une ouverture.

**ENDUITS****EXTERIEURS**

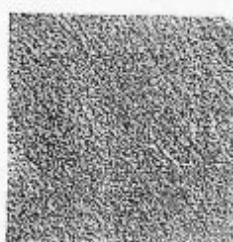
- les enduits extérieurs ou enduits de façade ont une triple fonction d'imperméabilisation, d'uniformisation des parois de maçonnerie et de finition esthétique des façades.
- o finitions autorisées : enduit gratté, taloché ou lissé



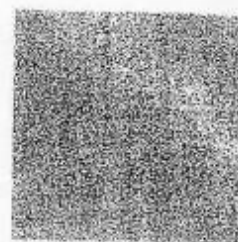
**gratté**  
Avec une taloche ou la tranche de la truelle.



**taloché**  
Avec une taloche en bois ou en plastique perforé.

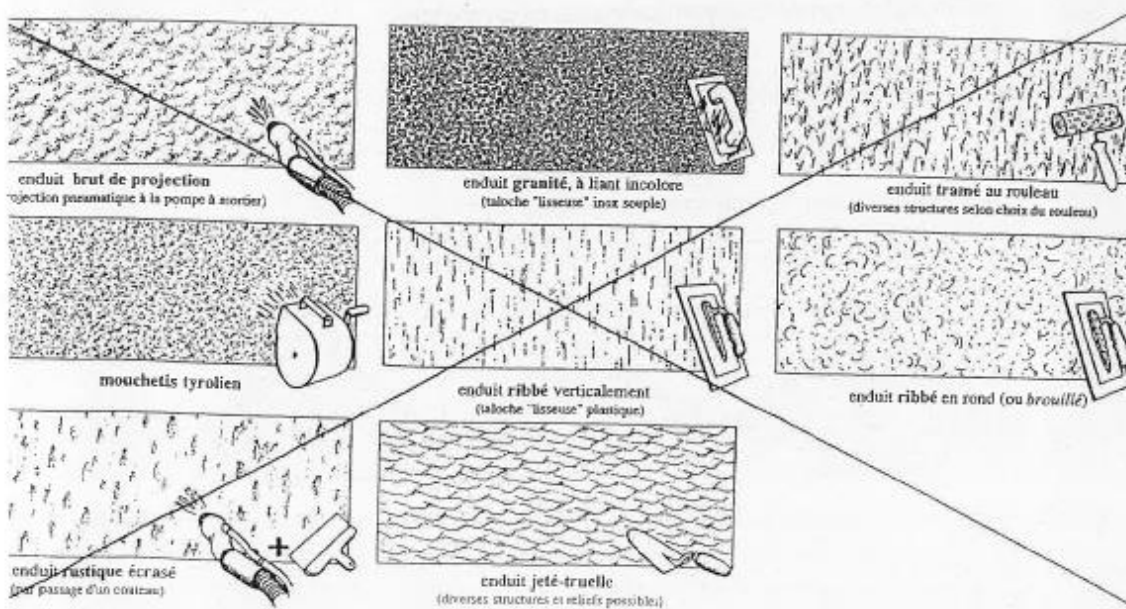


**brossé**  
Avec une brosse métallique ou de chiendent.



**lissé**  
Avec une lisseuse métallique ou le dos de la truelle.

- o finitions interdites : enduit brut de projection, rustique écrasé, jeté-truelle, mouchetis tyrolien, granité, tramé ou ribbé.

**EQUIPEMENTS COLLECTIFS, PUBLICS, D'INTERET GENERAL**

Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc...)

**ESPACES BOISES CLASSES**

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations qui, au-delà de leur intérêt esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés 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. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

**ESPACES VERTS**

Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que se soit, etc., (à l'exception de solutions végétalisées).

**EXHAUSSEMENT DE SOL**

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

**EXISTANT (TERRAIN, CONSTRUCTION, INSTALLATION)**

Existant à la date d'approbation du PLU.

**EXTENSION**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.

---

**F****FAITAGE**

Éléments composant la partie supérieure de la toiture.

**FAÇADE**

Il s'agit d'une face extérieure d'une construction.

**FAUX PANS DE BOIS**

Il s'agit de pans de bois non constitués de bois mais de matériau imitant le bois tel décor en ciment imitant les veines du bois, décor peint

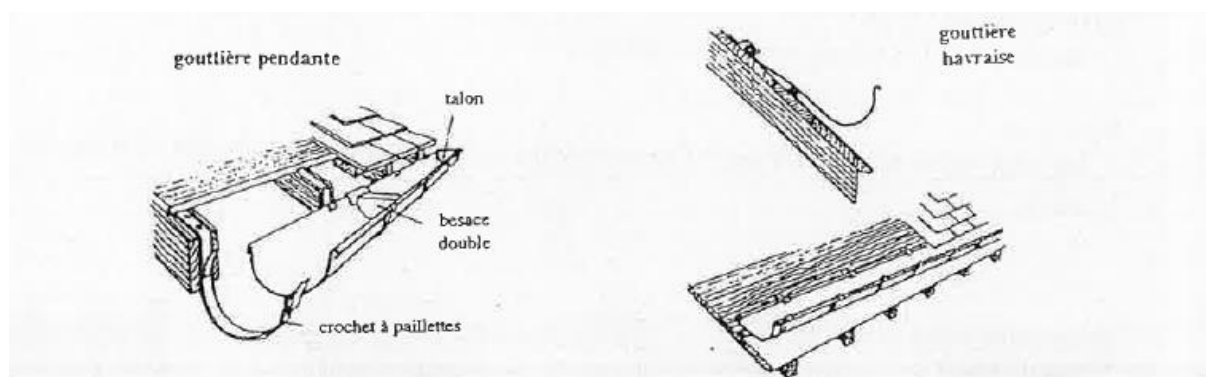
**FENETRE OU CHASSIS DE TOIT**

Ouverture inscrite dans la pente de la toiture.

---

**G****GOUTTIERE**

- pendante : élément recueillant les eaux pluviales de la toiture, fixé en débord par des crochets ou des supports,
- havraise : élément recueillant les eaux pluviales reposant sur le versant de la toiture.



## H

### HAUTEUR

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 10% de la superficie du dernier niveau de la construction.

### HQE

*Voir cahier de recommandations environnementales*

## I

### INSTALLATION CLASSEE

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 des 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, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie...

## L

### LIMITE SEPARATIVE

Limites de l'unité foncière autre que celles contigües au domaine public ; elles peuvent être latérales ou de fond de parcelle. On détermine l'implantation des constructions, aux articles 7 du règlement du PLU, par rapport aux limites séparatives.

### LIMITE LATÉRALE

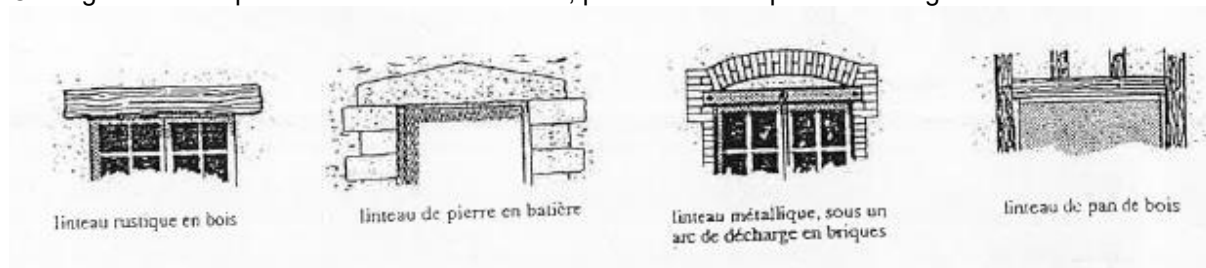
Limite entre deux terrains, qui viennent rejoindre la voie.

**LIMITE DE FOND DE PARCELLE**

Limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales.

**LINTEAU**

Ouvrage située en partie haute d'une ouverture, permettant le report des charges sur les côtés.

**LUCARNE**

Ouverture aménagée dans un pan de toiture.

## M

**MARGE DE REcul**

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

**MEULIERE**

Roche sédimentaire à base de silice et de calcaire, dure, très imperméable, extraite dans le bassin parisien, en Beauce et en Brie, employée dans la construction.

**MUR AVEUGLE**

Mur sans ouverture. Exception faite pour les façades des équipements publics et/ou d'intérêt collectif comportant des issues de secours. Celles-ci peuvent être considérées comme des murs aveugles.

**MUR BAHUT**

Muret surmonté d'une grille ou d'une balustrade.

**MUR PIGNON**

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales sur rue et arrière.

## P

**PAREMENT**

Face apparente d'un élément constitutif d'un ouvrage : brique, moellons, pierre de taille...

**PROPRIETE**

Une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'*unité foncière* (voir ce mot).

**PIECES PRINCIPALES**

Les pièces principales sont destinées au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue et comprennent éventuellement les chambres isolées.

**PIGNON**

Un pignon est une façade qui présente une partie de mur élevée entre les rampants de la toiture jusqu'au faîtage.

**PLEINE TERRE**

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

---

## R

**RETRAIT**

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Lorsque la largeur minimum du retrait est fonction de la hauteur des constructions pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont celles du bâtiment ou du corps de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.

**RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être importante.

En période sèche, le sol est soumis à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste par des tassements ou par l'ouverture de fissures dans le sol.

Les argiles présentent une structure en feuillets, à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber, sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, provoquant ainsi un gonflement, plus ou moins réversible, du matériau.

---

## S

**SAILLIE**

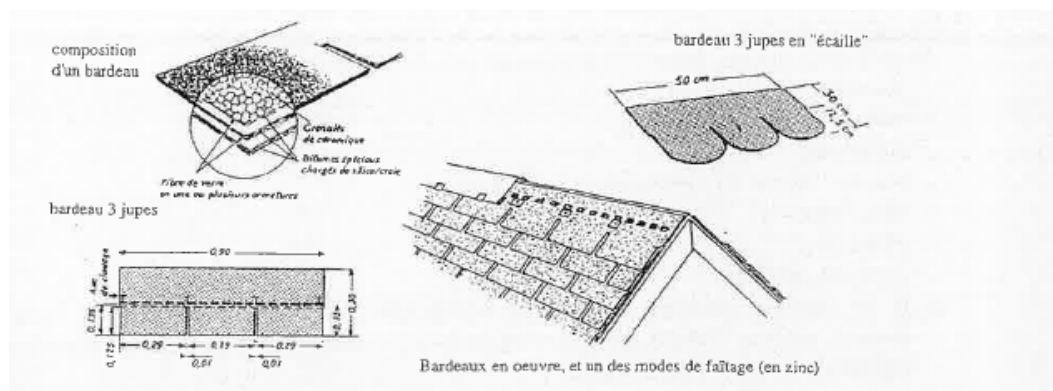
Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade

**SECTEUR**

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone à laquelle s'applique, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

**SHINGLE (OU BARDEAU BITUMEUX)**

panneau léger, composé d'un matériau d'armature (feutre de fibres, voile de verre, etc.), imprégné et surfacé de bitume, et couvert de fins granulats naturels ou teintes. Les bardeaux les plus courants ont une dimension de 90x30 ou 33cm et présentent une découpe en jupes correspondant à l'aspect de trois ardoises juxtaposées.

**SINISTRE**

Immeuble sinistré : immeuble dont la destruction même totale ou partielle ne saurait être imputée à un défaut d'entretien ou à des agissements volontaires de son propriétaire.

**SOL NATUREL**

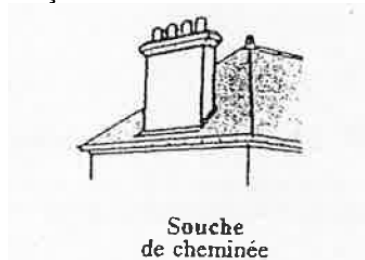
Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

**SOUBASSEMENT**

Partie basse de la construction.

**SOUCHE**

Maçonnerie d'un conduit de cheminée, située au-dessus de la toiture.

**SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (article L 112-1 du code de l'urbanisme).

Elle comprend les combles et sous-sols, aménageables ou non pour l'habitation ou d'autres activités, ainsi que les balcons, les loggias et les toitures-terrasses (sauf terrasses extérieures de plain-pied) Pour le calcul exact, il faudra se reporter au code de l'urbanisme.

**T****TERRAIN**

Voir Unité foncière

**TERRAIN D'ANGLE**

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de 2 voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites sont rivières de la voirie. Seules sont alors applicables les prescriptions relatives aux limites latérales.

**TERRAIN NATUREL**

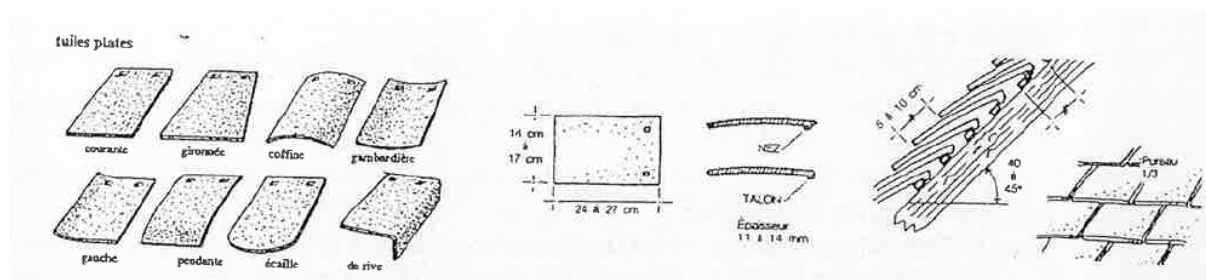
Le terrain naturel est le profil du terrain existant avant la demande de travaux envisagés. La référence au terrain naturel correspond au point le plus bas du terrain.

**TOITURE**

Désigne tout ce qui recouvre une construction.

**TUILES PLATES**

Tuiles simples, planes et de forme rectangulaire, munies à une extrémité de talons ou de nez d'accrochage, et de trous pour une fixation par clouage. Les tuiles dites petit moule ont des dimensions allant de 14x24 à 17x27 cm. Posées à joints croisés, à raison de 65 à 80 au m<sup>2</sup>, leur recouvrement s'effectue aux deux tiers, laissant un seul tiers visible.

**U****UNITE FONCIERE**

Elle est définie comme l'îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant au même propriétaire. Ainsi, si la propriété est séparée par un chemin ou par des éléments naturels (cours d'eau par exemple), chaque partie sera considérée comme une unité foncière.

**V****VOIE**

Une voie est composée d'une plate-forme qui comprend la chaussée mais aussi des trottoirs et des accotements s'il y a lieu.

**VOIE DE DESSERTE INTERNE**

Voie privative, destinée à la seule desserte d'un ensemble de constructions (logements notamment).

**Z****ZONAGE**

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulières, exprimée par un sigle (ex : UA, N...)

Remarque : les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

**ZONE**

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex : UA, N...)