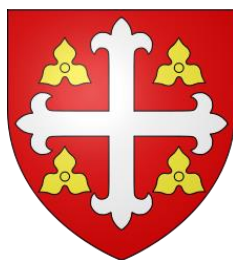


DEPARTEMENT DES YVELINES

BOISSY-SANS-AVOIR



Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 30 juin 2017
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

Titre 1 –	DISPOSITIONS GENERALES	3
Titre 2 -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
	Zone UA (Centre aggloméré)	11
	Zone UH (Zone résidentielle)	21
	Zone UJ (Zone d'activité)	30
Titre 3 -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	36
	Zone A (Agricole)	37
	Zone N (Naturelle)	43
ANNEXES -		48
	Annexe 1 : Définition	49
	Annexe 2 : Zones humides	54
	Annexe 3 : Retrait-gonflement des argiles	56
	Annexe 4 : Liste des éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-29 du Code de l'Urbanisme	58
	Annexe 5 : Charte de couleurs	59
	Annexe 6 : Disposition D6-83 du SDAGE	61

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Boissy-sans-Avoir.

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Ce règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

3.1 – LES ZONES URBAINES

- **UA** - Zone correspondant aux centres agglomérés traditionnels
- **UH** - Zone correspondant à une zone mixte destinée principalement à l'habitat
- **UJ** – Zone destinée à recevoir des activités artisanales

3.2 – LA ZONE AGRICOLE

- **A** – Zone naturelle réservée aux activités agricoles

3.3 – LA ZONE NATURELLE

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

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

- les terrains classés Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme,
- les Emplacements Réservés (ER) pour équipements publics ou espaces d'intérêt collectif, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Ces emplacements figurent en annexe du présent règlement. Ils sont délimités par le plan de zonage. Le destinataire des Emplacements Réservés ainsi que la collectivité et les organismes publics bénéficiaires sont également précisés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 4 : REGLEMENT

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

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

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

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

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

SECTION IV. AUTRES DISPOSITIONS

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

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 6 : CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics, de petites dimensions de type poste de distribution d'électricité, gaz, téléphone et tout autre fluide, poste de relèvement ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne l'emprise au sol (article 9), le recul sur l'alignement (article 6) et sur les marges d'isolement (article 7).

ARTICLE 8 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

8.1 - DISPOSITIONS DIVERSES – RAPPELS

8.1.1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, dans les espaces boisés classés, figurant comme tels aux documents graphiques, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

8.1.2. Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés de plus de 0,5 hectare.

8.1.3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

8.1.4. Sont soumis à autorisation, sous réserve des dispositions des articles L.422-1 à L.422-5 du Code de l'Urbanisme, les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume (extension, surélévation) ou de créer des niveaux supplémentaires (surface de plancher nouvelle à l'intérieur du volume existant), en application de l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme.

8.1.5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

8.1.6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)

8.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

8.2.1. Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Toutefois, s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement les articles du Code de l'Urbanisme permettant de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction :

- Est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (art. R.111-2).
- Compromet la conversion ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (art. R.111-4).
- Est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement, dans les préoccupations de la loi n°76-628 du 10 juillet 1976 (art. R.111-15).
- Est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R.111-21).

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

8.2.3. Aux termes de l'article L. 111-7 du Code de l'Urbanisme, il peut être décidé de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installation dans les cas suivants:

- A partir de la date d'ouverture préalable ou de la déclaration d'utilité publique d'une opération (art. L.111-9).
- Lorsqu'un projet de travaux publics a été pris en considération par l'autorité compétente (art. L.111-10).
- Lorsqu'une opération d'aménagement a été prise en compte par le Conseil Municipal (art. L.111-10).
- A compter de la délibération prescrivant l'élaboration d'un PLU (art. L.123-6).
- A compter de la publication de l'acte créant une ZAC.

8.2.4. Les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements publics.

ARTICLE 9 – INSTRUCTION DES AUTORISATIONS POUR LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS GROUPES : LOT PAR LOT ET NON GLOBALEMENT

Dans le cas d'une division en vue de construire – lotissement (PC ou permis d'aménager) – ou d'un permis groupé valant division, le projet est apprécié lot par lot eu égard aux règles du PLU.

ARTICLE 10 : ZONES HUMIDES

10.1. Les zones humides effectives à enjeu

Les zones humides effectives à enjeu sont soumises à l'article 2 du SAGE de la Mauldre. Conformément à l'article L215-2 du Code de l'environnement, le règlement et les documents graphiques du SAGE sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activité mentionnés à l'article L.214-2 du Code de l'environnement.

Article 2 du SAGE de la Mauldre :

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

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

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

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

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

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

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

10.2. Les zones humides effectives

Les zones humides sont soumises aux dispositions D6.83 du SDAGE (cf. annexe 6 du règlement).

10.3. Les zones humides non identifiées à ce jour

L'enveloppe classe 3 correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser (arrêté du 24/06/2008).

Conformément à l'orientation 22 du SDAGE Seine Normandie, toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L.214-2 du code de l'environnement) et toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (article L.511-2 du code de l'environnement) doivent être compatibles avec l'objectif visant à enrayer la disparition des zones humides. L'atteinte de cet objectif implique notamment, et en fonction de la réglementation applicable aux opérations précitées, la mise en œuvre du principe « éviter, réduire, compenser ».

ARTICLE 11 : RETRAIT PAR RAPPORT AUX BERGES DES COURS D'EAU
--

Conformément à la disposition 10 du SAGE de la Mauldre, il est recommandé un retrait minimum de 6 mètres des nouvelles constructions par rapport aux berges des cours d'eau.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Selon le rapport de présentation, cette zone correspond aux centres agglomérés traditionnels. L'implantation des constructions est, en règle générale, réalisée en continu. Elle est destinée à recevoir, en plus de l'habitat, les activités, à l'exception des installations classées qui leur sont annexées.

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à usage d'entrepôt, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions à usage de commerce de plus de 400m² de surface de plancher.
- Les installations ou établissements classés soumis à autorisation.
- Toutes constructions ou installations non compatibles avec le voisinage.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules, de bennes de stockage.
- Toutes constructions ou installations non compatibles avec le voisinage.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les dépôts et entrepôts dont la surface de plancher n'excède pas 100m² et s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les constructions à usage de commerce n'excédant pas 400 m² de surface de plancher.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

- 1- Protection des éléments du paysage, ilots, espace public, bâtiments à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier

Protection des éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'élément de paysage identifié en application de l'article L.151- 23 figurant au document graphique et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable.

Protection des éléments bâtis

La liste de ces éléments de patrimoine remarquables figure en annexe au présent règlement et ils sont repérés aux documents graphiques.

La démolition des bâtiments repérés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite sauf pour des raisons d'hygiène ou de sécurité. La restructuration, la restauration ou la modification, doit conserver les dispositions architecturales existantes à la date d'approbation du PLU et devra conserver les caractéristiques de la construction.

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié devront être précédés d'une Déclaration Préalable.

2- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage.

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe n° 3 du PLU.

3 - Protection des sites archéologiques

La zone UA est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

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

Les accès auront une largeur de 5m minimum et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

3.2 – Voirie

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

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

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

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.-. Eau

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

4.2. - Assainissement

4.2.1. Eaux usées :

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

A défaut de réseau public accessible, un dispositif d'assainissement individuel est admis, conformément à la réglementation en vigueur. Un document attestant de sa conformité doit être joint au permis de construire selon l'article R.431-16. La vérification d'un assainissement autonome relève du contrôle, au stade de sa mise en service, de l'autorité compétente.

L'évacuation des eaux usées ménagères et effluents est interdite dans les fossés.

4.2.2. Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle, quand elle est possible, doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que noues, fossés ou espaces faiblement décaissés.

En cas d'impossibilité, pour les terrains de plus de 1000m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

Pour toute opération d'aménagement ou de construction située sur une parcelle ou d'une surface totale de plus de 1000m², le calcul des volumes de rétention des eaux pluviales se basera sur la pluie de référence (pluie vingtennale) à savoir 56 mn en 12 h.

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, et en accord avec les services publics compétents.

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

4.3 - Electricité Télécommunications

Les raccordements des lignes publiques électriques et téléphoniques sur les parcelles privées doivent être enterrés.

4.4 - Collecte des déchets

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

Construction à usage d'habitat collectif :

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

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, sauf pour les extensions qui peuvent se faire en continuité du bâti existant. Dans le cas de parcelle ayant une façade de plus de 15 m, les constructions peuvent être édifiées en retrait sous réserve qu'un mur de clôture en maçonnerie soit édifié à l'alignement (et en retour pour les parcelles situées à l'intersection de deux voies). Les constructions peuvent aussi être scindées en deux et réunies par un porche.

Pour les constructions existantes, une dérogation est autorisée, sauf en cas d'alignement, pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Les aménagements ou réhabilitations sont autorisés quelle que soit leur implantation.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Au-delà de la profondeur de 15 m, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives. Une distance de 4 m minimum est imposée pour les parties de constructions comportant une ou plusieurs baies > 0.50m². Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties ne comportant pas de baies > ou égale à 0.50m².

Les aménagements ou réhabilitations sont autorisés quelle que soit leur implantation.

Toutefois, les constructions d'une hauteur maximale de 3,50 m pourront être édifiées le long des limites séparatives.

Pour les constructions existantes, une dérogation est autorisée pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Les piscines respecteront un recul de 5m par rapport aux limites séparatives.

En limite de zone A ou N, les constructions en dehors des annexes devront être éloignées de 10 m minimum.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres de 8 m minimum.

Pour les constructions existantes, une dérogation est autorisée pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 45% de la superficie du terrain.

Nota : les piscines (emprise du bassin) doivent être intégrées dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 m au faîtage et R+C.

Les bâtiments annexes isolés ne pourront pas dépasser 3 m50 au faîtage.

Les aménagements ou réhabilitations sont autorisés quelle que soit la hauteur des bâtiments.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

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

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

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'annexe 5 du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions. Cette annexe est destinée à fonder la décision d'autorisation ou de refus de construire.

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.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, la disposition et les formes des ouvertures, les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les constructions en ossature bois sont autorisées.

La cote du plancher du rez-de-chaussée n'excédera pas 40 cm de hauteur par rapport au sol naturel dans le cas de terrains plats ou peu pentus.

Sont interdits :

- Toute architecture étrangère à la région et tout "pastiche",
- Les terrassements et surélévations de terrains abusifs et injustifiés.

Les murs :

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

Les murs de constructions nouvelles doivent présenter un aspect fini similaire à ceux des constructions anciennes.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre.... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris, etc.
- Les matériaux inflammables.

Les toitures :

Les toitures locales seront de formes traditionnelles régulières et simples.

Le toit est à deux pentes variant entre 35° et 45°, excepté pour les vérandas et les annexes (abri de jardin, bûcher) où il pourra être à une seule pente avec un minimum de 10°.

Les garages isolés devront avoir un toit à deux pentes entre 35° et 45°.

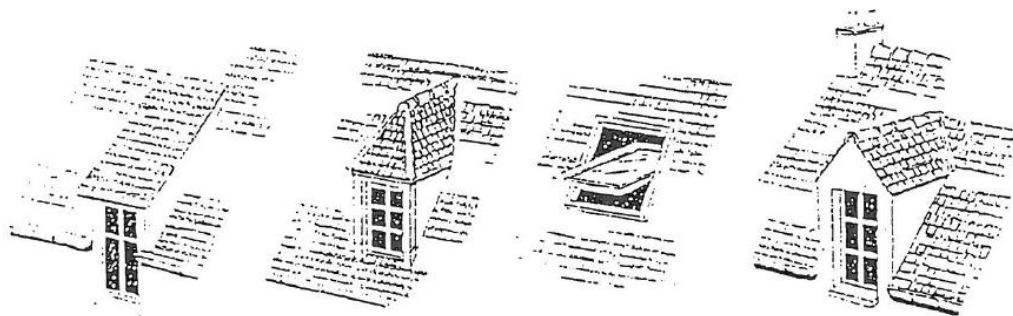
Les couvertures seront réalisées (sauf pour les vérandas) :

- en tuiles plates traditionnelles (80 au m2 environ)
- en tuile mécaniques petit moule (22 au m2 environ), de couleur rouge, brun, ou marron.

Sont interdits :

- les toitures terrasses, les toitures à la Mansart, les toits de chaume,
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques à d'autres régions,
- les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment, bardeaux asphaltés.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière, les lucarnes sous rampants) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés sur le pan de toit.



Les lucarnes
sous rampants

Les lucarnes à croupes
en capucine

Les châssis de toit
de dimension modestes

Les lucarnes
à bâtière

Les façades et les jouées sont toujours verticales, en bois ou en maçonnerie et, dans ce cas, présentent le même aspect fini que la façade.

Les toitures des lucarnes utilisent les mêmes matériaux de couverture que la toiture qui les reçoit. Les débords de toiture sur les jouées ne dépassent pas 10 cm.

Sont déconseillés : les lucarnes à jouées rentrantes, les outeaux, les percements pénétrant la toiture, les lucarnes et les fenêtres trop importantes par rapport au volume de la toiture et de formes inusitées, les gouttières passant devant les lucarnes.

Sont interdits les chiens assis.

Les annexes

Les annexes accolées ou séparées du volume principal de l'habitation (à l'exception des garages) ne devront pas dépasser une superficie de 20 m² et devront s'harmoniser avec la construction principale par leurs matériaux de construction, leurs couleurs et leurs aspects (murs, toitures, percements).

Réhabilitation, modifications et extensions des constructions anciennes

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originale ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements ...) doivent être faites dans le respect de spécificité architecturale de la construction existante.

Si extension il y a, elle doit être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs.

Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire par un arrêté municipal qui en fixera la périodicité et les modalités.

Couleurs des enduits de recouvrement et de rejointoiement : le blanc et les teintes trop proches de blanc sont exclus des enduits de rénovation. Le ton pierre est recommandé.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les clôtures

Les clôtures pourront être de trois types :

1- Mur plein :

Le mur ne pourra pas dépasser 2,20 m de hauteur au point bas et tout compris. Il sera en pierre meulière ou pierre taillée, ou en enduit comme les murs de la façade. Le mur sera couronné d'un chaperon fait de tuiles, de briques, ou maçonné, par exemple sous forme ogivale.

2- Mur-bahut + grille :

La hauteur cumulée (mur+ grille) ne devra pas excéder 2,20 m.

Le mur bahut sera d'une hauteur comprise entre 0,45 et 1,50 m. Il sera en pierre meulière ou pierre taillée ou en brique naturelle ou peinte, ou en enduit comme les murs de la façade.

La grille sera formée d'un barreaudage vertical et de section ronde.

Si le propriétaire désire que la clôture soit opaque, il pourra mettre en œuvre un des trois principes suivants :

- Plaque de tôle : Cette plaque de tôle sera appliquée derrière les barreaux (côté privatif). Elle sera peinte de la couleur de ces derniers et ne pourra dépasser la hauteur de 1,80 m. La plaque de tôle devra être moins haute que la grille qui la supporte (minimum 0,20 m de barreaudage vertical sans plaque de tôle).

- Haie taillée : La haie ne pourra avoir plus de 1,80 m de hauteur.

- Barreaudage en bois

3- Haie ou grillage + haie :

Si un grillage s'ajoute à la haie, il aura une hauteur de 2 mètres au plus, au point bas et tout compris. Juste derrière sera implantée la haie végétale dépassant à travers le grillage afin de le cacher.

Les portails en aluminium, PVC et matériaux composites sont autorisés dans les teintes RAL précisées en annexe pour les ferronneries auxquelles s'ajoutent les teintes suivantes : RAL 7035-7040-9017-7012.

Murs extérieurs des constructions :

Lorsqu'elles seront recouvertes par un enduit, les façades auront des teintes choisies dans la gamme des beiges plus ou moins ocrés ou légèrement rosés, en se référant aux teintes anciennes. Les couleurs seront choisies parmi les références exposées en annexe au présent règlement.

Volets, fenêtres et persiennes extérieures :

Les couleurs des volets, fenêtres et persiennes extérieures seront choisies parmi les références exposées en annexe au présent règlement. Le blanc et le ton « bois naturel » sont autorisés.

En cas de réfection, la mise en œuvre de matériaux et de couleurs similaires à ceux qui étaient initialement employés est autorisée.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les normes de stationnement s'appliquent pour l'ensemble de la construction dans le cas de réhabilitation ou d'extension du bâtiment. Néanmoins, en cas de changement de destination, les règles de stationnement ne s'appliquent pas.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

Le décompte du nombre de places de stationnement est le suivant :

- pour l'habitation, pour une surface de plancher inférieure à 50 m² : une place de stationnement et une place supplémentaire par tranche de 50 m² de SDP. Tout dépassement d'une fraction de 50 m² de SDP, entraîne la réalisation d'une place supplémentaire.

- pour la construction nouvelle à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :

- * la surface affectée au stationnement devra être au moins égale à 50 % de la surface de plancher de l'immeuble.

Il n'est pas fixé de normes de stationnement pour les constructions à usage de commerces.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent privilégier des revêtements perméables ou disposant de fossés d'infiltration des eaux de ruissellement.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Obligation de planter

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

Les espaces verts doivent représenter au moins 25% de la superficie du terrain.

Des plantations d'essences locales sont prescrites en limite de la zone urbaine et de l'espace agricole ou naturel.

13.2. Objectif zéro phytosanitaires

Pour tendre vers cet objectif, il sera favorisé l'utilisation de plantes vivaces, la pause de paillis,... . Les ruptures de revêtement au sol ainsi que les espèces invasives telles la renouée du Japon sont à proscrire.

13.3. Dispositions particulières

Espaces paysagers protégés au titre du L151-23 du CU

Dans les ensembles paysagers repérés au document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur. La destruction partielle de ces ensembles peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité équivalente.

Haies et espaces paysagers en fond de parcelle protégés au titre du L151-23 du CU

L'ensemble des haies repérées au plan de zonage devra être maintenu et entretenu ou sera à créer avec une composition d'arbres de haute tige d'essences locales (chênes, châtaigniers, charmes, tilleuls) sur une profondeur de 5 m.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

SECTION IV. AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

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

ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les constructions existantes, des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

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

ZONE UH

Selon le rapport de présentation, cette zone correspond au quartier résidentiel du village.

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

ARTICLE UH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions à usage de commerce de plus de 100m² de surface de plancher.
- Les installations classées.
- Les installations ou établissements classés soumis à autorisation.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules, bennes de stockage.

ARTICLE UH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les dépôts et entrepôts dont la surface de plancher est inférieure à 100m² et s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les constructions à usage de commerce n'excédant pas 100m² de surface de plancher.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1- Protection des éléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'élément de paysage identifiés en application de l'article L.151- 23 figurant au document graphique et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable.

2- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage.

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe n° 3 du PLU.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

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

Les accès auront une largeur de 5m minimum et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

3.2 – Voirie

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

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

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

ARTICLE UH4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau

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

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées :

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

A défaut de réseau public accessible, un dispositif d'assainissement individuel est admis, conformément à la réglementation en vigueur. Un document attestant de sa conformité doit être joint au Permis de Construire selon l'article R.431-16. La vérification d'un assainissement autonome relève du contrôle, au stade de sa mise en service, de l'autorité compétente.

L'évacuation des eaux usées ménagères et effluents est interdite dans les fossés.

4.2.2. Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle, quand elle est possible, doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que noues, fossés ou espaces faiblement décaissés.

En cas d'impossibilité, pour les terrains de plus de 1000m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

Pour toute opération d'aménagement ou de construction située sur une parcelle ou d'une surface totale de plus de 1000m², le calcul des volumes de rétention des eaux pluviales se basera sur la pluie de référence (pluie vingtennale) à savoir 56 mn en 12 h.

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, et en accord avec les services publics compétents.

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

4.3 - Electricité Télécommunications

Les raccordements des lignes publiques électriques et téléphoniques sur les parcelles privées doivent être enterrés.

4.4 - Collecte des déchets

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

Construction à usage d'habitat collectif :

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

ARTICLE UH5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres au moins de l'alignement, sauf en cas d'agrandissement d'une construction à usage d'habitation existante implantée à moins de 5 mètres de l'alignement. Les extensions pourront alors s'implanter dans le prolongement de la façade existante.

Pour les constructions existantes, une dérogation est autorisée, sauf en cas d'alignement, pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

ARTICLE UH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 8 m des limites séparatives pour les parties de constructions comportant des baies de pièces habitables.

Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de construction qui ne comportent pas de baies supérieures ou égales à 0.50 m².

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 m peuvent s'implanter en limite séparative.

Pour les constructions existantes, une dérogation est autorisée pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Les piscines respecteront un recul de 5m par rapport aux limites séparatives.

En limite de zone A ou N, les constructions en dehors des annexes devront être éloignées de 10m minimum

ARTICLE UH8 - IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

A l'exception des annexes pour lesquels il n'est pas fixé de règles, les constructions non contiguës doivent être distantes de 8 m les unes des autres.

Pour les constructions existantes, une dérogation est autorisée pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

ARTICLE UH9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain.

Nota : les piscines (emprise du bassin) doivent être intégrées dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UH10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 8 m au faîtage (R+C).

Les toitures terrasses sont autorisées si elles couvrent au plus 20% de l'emprise au sol du bâtiment : leur hauteur est limitée à 4m à l'acrotère.

Les bâtiments annexes isolés ne pourront pas dépasser 3,50 m au faîtage.

Définition des combles : C'est un volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Au niveau de la façade le pied droit ne doit pas avoir plus d'un mètre de haut.

ARTICLE UH11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Sont interdits :

- Toute architecture étrangère à la région et tout "pastiche",
- Les terrassements et surélévations de terrains abusifs et injustifiés.

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

Les murs de constructions nouvelles doivent présenter un aspect fini similaire à ceux des constructions anciennes.

Les constructions en ossature bois sont autorisées.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre ... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants. Les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris, etc ...
- Les matériaux inflammables.

Les toitures

Les toitures locales traditionnelles sont de formes régulières et simples.

Le toit est à deux pentes variant entre 35° et 45°, excepté pour les vérandas et les annexes (abri de jardin, bûcher) où il pourra être à une seule pente avec un minimum de 10°.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles couvrent au plus 20% de l'emprise au sol du bâtiment. Elles peuvent être végétalisées. Les gardes corps devront être traités en harmonie avec l'architecture de la construction.

Les couvertures seront réalisées (sauf pour les vérandas et les toitures terrasses) :

- En tuiles plates traditionnelles (80 au m2 environ)
- En tuiles mécaniques petit moule (22 au m2 environ), de couleur rouge, brun ou marron.

Sont interdits :

- Les toitures à la Mansart, les toits de chaume,
- Les formes de toiture et les couvertures spécifiques à d'autres régions,
- Les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment, bardeaux asphaltés.

Les annexes

Les annexes accolées ou séparées du volume principal de l'habitation devront s'harmoniser avec la construction principale par leurs matériaux de construction, leurs couleurs et leurs aspects (murs, toitures, percements).

Réhabilitation, modifications et extensions des constructions anciennes

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originale ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect de spécificités architecturales de la construction existante.

Si extension il y a, elle doit être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs.

Le ravalement des constructions peut être rendu obligatoire par un arrêté municipal qui en fixera la périodicité et les modalités.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits en ciment sont proscrits).

Couleurs des enduits de recouvrement et de rejointoiement : le blanc et les teintes trop proches de blanc sont exclus des enduits de rénovation. Le ton pierre est recommandé.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les clôtures

Les clôtures pourront être de trois types :

1- Mur plein :

Le mur ne pourra pas dépasser 2,20 m de hauteur au point bas et tout compris. Il sera en pierre meulière ou pierre taillée, ou en enduit comme les murs de la façade. Le mur sera couronné d'un chaperon fait de tuiles, de briques, ou maçonné, par exemple sous forme ogivale.

2- Mur-bahut + grille :

La hauteur cumulée (mur+ grille) ne devra pas excéder 2,20 m.

Le mur bahut sera d'une hauteur comprise entre 0,45 et 1,50 m. Il sera en pierre meulière ou pierre taillée ou en brique naturelle ou peinte, ou en enduit comme les murs de la façade.

La grille sera formée d'un barreaudage vertical et de section ronde.

Si le propriétaire désire que la clôture soit opaque, il pourra mettre en œuvre un des trois principes suivants :

- Plaque de tôle : Cette plaque de tôle sera appliquée derrière les barreaux (côté privatif). Elle sera peinte de la couleur de ces derniers et ne pourra dépasser la hauteur de 1,80 m. La plaque de tôle devra être moins haute que la grille qui la supporte (minimum 0,20 m de barreaudage vertical sans plaque de tôle).

- Haie taillée : La haie ne pourra avoir plus de 1,80 m de hauteur.

- Barreaudage en bois

3- Haie ou grillage + haie :

Si un grillage s'ajoute à la haie, il aura une hauteur de 2 mètres au plus, au point bas et tout compris. Juste derrière sera implantée la haie végétale dépassant à travers le grillage afin de le cacher.

Les portails en aluminium, PVC et matériaux composites sont autorisés dans les teintes RAL précisées en annexe pour les ferronneries auxquelles s'ajoutent les teintes suivantes : RAL 7035-7040-9017-7012.

Murs extérieurs des constructions :

Lorsqu'elles seront recouvertes par un enduit, les façades auront des teintes choisies dans la gamme des beiges plus ou moins ocrés ou légèrement rosés, en se référant aux teintes anciennes. Les couleurs seront choisies parmi les références exposées en annexe au présent règlement.

Volets, fenêtres et persiennes extérieures :

Les couleurs des volets, fenêtres et persiennes extérieures seront choisies parmi les références exposées en annexe au présent règlement. Le blanc et le ton « bois naturel » sont autorisés.

En cas de réfection, la mise en œuvre de matériaux et de couleurs similaires à ceux qui étaient initialement employés est autorisée.

ARTICLE UH12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les normes de stationnement s'appliquent pour l'ensemble de la construction dans le cas de réhabilitation ou d'extension du bâtiment.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

Le décompte du nombre de places de stationnement est le suivant :

- Pour l'habitation, pour une surface de plancher inférieure à 50 m² : une place de stationnement et une place supplémentaire par tranche de 50 m² de SDP. Tout dépassement d'une fraction de 50 m² de SDP entraîne la réalisation d'une place supplémentaire.
- Pour la construction nouvelle à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :
 - * la surface affectée au stationnement devra être au moins égale à 50 % de la surface de plancher de l'immeuble.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent privilégier des revêtements perméables ou disposant de fossés d'infiltration des eaux de ruissellement.

ARTICLE UH13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Obligation de planter

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

Il sera planté un arbre par 150 m² de terrain.

Les espaces verts doivent représenter au moins 50% de la superficie du terrain.

Des plantations d'essences locales sont prescrites en limite de la zone urbaine et de l'espace agricole ou naturel.

13.2. Objectif zéro phytosanitaires

Pour tendre vers cet objectif, il sera favorisé l'utilisation de plantes vivaces, la pause de paillis,... . Les ruptures de revêtement au sol ainsi que les espèces invasives telles la renouée du Japon sont à proscrire.

13.3. Dispositions particulières

Espaces paysagers protégés au titre du L.151-23 du CU

Dans les ensembles paysagers repérés au document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur. La destruction partielle de ces ensembles peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité équivalente.

Haies et espaces paysagers en fond de parcelle protégées au titre du L.151-23 du CU

L'ensemble des haies repérées au plans de zonage devra être maintenu et entretenu ou sera à créer avec une composition d'arbres de haute tige d'essences locales (chênes, châtaigniers, charmes, tilleuls) sur une profondeur de 5m.

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

SECTION IV. AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UH15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Pour les constructions existantes, des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

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

ARTICLE UH16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

ZONE UJ

Selon le rapport de présentation, cette zone est destinée à recevoir des locaux d'exploitation à usage artisanal.

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

ARTICLE UJ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage industriel.
- Les commerces.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les installations classées soumises à autorisation préfectorale pouvant porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou occasionnant une gêne excessive.
- Les constructions et établissements qui sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinant
- Les terrains de camping, de caravaning, le stationnement des caravanes, des camping-cars, résidences mobiles et habitations légères de loisirs.
- Les exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, les dépôts de matériaux à l'air libre, de déchets, d'épaves de véhicules, bennes de stockage.

ARTICLE UJ2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage.

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe n° 3 du PLU.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... . Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

3.2 - Voirie

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

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

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

ARTICLE UJ4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau

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

4.2. - Assainissement

1. Eaux usées :

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

2. Eaux pluviales :

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

L'infiltration à la parcelle, quand elle est possible, doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que noues, fossés ou espaces faiblement décaissés.

En cas d'impossibilité, pour les terrains de plus de 1000m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

Pour toute opération d'aménagement ou de construction située sur une parcelle ou d'une surface totale de plus de 1000m², le calcul des volumes de rétention des eaux pluviales se basera sur la pluie de référence (pluie vingtennale) à savoir 56 mn en 12 h.

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, et en accord avec les services publics compétents.

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

4.3 - Electricité Télécommunications

Les raccordements des lignes publiques électriques et téléphoniques sur les parcelles privées doivent être enterrés.

4.4 - Collecte des déchets

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

ARTICLE UJ5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UJ6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 m de l'alignement.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

En limite de zone A ou N, les constructions en dehors des annexes devront être éloignées de 10 m minimum.

ARTICLE UJ 8 - IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 6 mètres.

ARTICLE UJ 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE UJ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UJ 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites,
- Aux paysages naturels ou urbains,
- A la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les constructions en ossature bois sont autorisées.

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

Les façades

Les ouvertures pourront être plus larges que hautes.

Les toitures

Les toitures terrasses sont autorisées et peuvent être végétalisées.

La pente de toit pourra être inférieure à 35°.

Les clôtures

Les clôtures pourront être de trois types

1- Mur plein :

Le mur ne pourra pas dépasser 2,20 m de hauteur au point bas et tout compris. Il sera en pierre meulière ou pierre taillée, ou en enduit comme les murs de la façade. Les enduits et jointoiements pourront utilement être "cloutés" de petits cailloux de meulière.

Le mur sera couronné d'un chaperon fait de tuiles, de briques, ou maçonné, par exemple sous forme ogivale.

2- Mur-bahut + grille :

La hauteur cumulée (mur + grille) ne devra pas excéder 2,20 m.

Le mur bahut sera d'une hauteur comprise entre 0,45 et 1,50 m. Il sera en pierre meulière ou pierre taillée ou en brique naturelle ou peinte, ou en enduit comme les murs de la façade. Les enduits et jointoiements pourront utilement être "cloutés" de petits cailloux de meulière.

La grille sera formée d'un barreaudage vertical et de section ronde. Elle se finira en pointe à son sommet (minimum 0,10 m de pointe au-dessus de la lisse horizontale).

Si le propriétaire désire que la clôture soit opaque, il pourra mettre en œuvre un des quatre principes suivants :

- Plaque de tôle : Cette plaque de tôle sera appliquée derrière les barreaux (côté privatif). Elle sera peinte de la couleur de ces derniers et ne pourra dépasser la hauteur de 1,80 m. La plaque de tôle devra être moins haute que la grille qui la supporte (minimum 0,20 m de barreaudage vertical sans plaque de tôle).

- Haie taillée: La haie ne pourra avoir plus de 1,80 m de hauteur. Elle devra être taillée au moins une fois par année. Un espace devra être laissé entre la haie et la grille (la grille doit rester visible côté rue). La haie devra avoir une hauteur inférieure à celle de la grille (minimum 0,20 m de barreaudage vertical sans haie).

- Haie libre : La haie libre sera plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport à la grille. Elle pourra légèrement passer à travers de la grille, dans la mesure où cela ne gêne pas le passant de la rue. Aucune limite de hauteur n'est fixée pour ce type de haie.

- Plantes grimpantes : Des plantes grimpantes pourront être guidées sur la clôture.

3- Haie ou grillage + haie :

Les essences prescrites pour constituer les haies libres ou taillées sont celles propres à la campagne : charme hêtre, érable (sycomore, champêtre ou plane), prunellier, aubépine houx, fusain, sureau noir, cornouiller (sanguin ou mâle), bourdaine, troène, camérisier à balai, noisetier, saules par exemple.

Si un grillage s'ajoute à la haie, il aura une hauteur de 2 mètres au plus, au point bas et tout compris. Juste derrière sera implantée la haie végétale dépassant à travers le grillage afin de le cacher.

ARTICLE UJ12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Bureaux : 60% de la surface de plancher

Etablissements artisanaux : 1pl/80m² SDP. Tout dépassement d'une fraction de 80m² de SDP, entraîne la réalisation d'une place supplémentaire.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent privilégier des revêtements perméables ou disposant de fossés d'infiltration des eaux de ruissellement.

ARTICLE UJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Obligation de planter :

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées d'un arbre pour 150 m² de terrain et convenablement entretenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

13.2 - Objectif zéro phytosanitaires

Pour tendre vers cet objectif, il sera favorisé l'utilisation de plantes vivaces, la pause de paillis,... . Les ruptures de revêtement au sol ainsi que les espèces invasives telles la renouée du Japon sont à proscrire.

13.3 - Prescriptions particulières :

Haies et espaces paysagers en fond de parcelle protégés au titre du L.151-23 du CU

L'ensemble des haies repérées au plans de zonage devra être maintenu et entretenu ou sera à créer avec une composition d'arbres de haute tige d'essences locales (chênes, châtaigniers, charmes, tilleuls) sur une profondeur de 5 m.

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Néant.

SECTION IV. AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UJ15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Néant.

ARTICLE UJ16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET
NATURELLES

ZONE A

Selon le rapport de présentation, il s'agit d'une zone naturelle réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique des terrains et en raison des possibilités normales d'exploitation par l'agriculture.

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

ARTICLE A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites, ainsi que celles qui ne sont pas liées à l'activité agricole, notamment :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à usage d'entrepôt qui ne sont pas liées à l'activité agricole.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage de bureau.
- Les constructions à usage d'artisanat.
- Les installations ou établissements classés qui ne sont pas liés à l'activité agricole.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions et les extensions directement liées et nécessaires aux activités agricoles, sous réserve d'être implantées dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments agricoles existants.
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation et d'annexes dans la limite de 10% de la SDP.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricoles ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique.
- L'extension, aménagement ou construction de la station d'épuration
- Les reconstructions à l'identique dans le cas de sinistre ou pour les bâtiments démolis et sur une période de 10 ans.
- Pour le bâtiment repéré au plan de zonage par une étoile, le changement de destination dans le volume de la construction existante en vue de la création de gîtes ruraux.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1- Protection des éléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'élément de paysage identifiés en application de l'article L.151- 23 figurant au document graphique et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable.

2- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage.

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe n° 3 du PLU.

3- Protection des zones humides

Une partie de la zone A est concernée par des zones humides (Cf. article 10 des dispositions générales du règlement et annexe n° 2 du règlement).

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

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

5- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Mauldre

Une partie de la zone A est concernée par le zonage réglementaire du PPRI (Cf. annexe 6.10 du PLU). Ces zonages contraignent l'urbanisation et qui sont pour rappel :

- *Les nouvelles constructions sont interdites en zone verte pour préserver le champ d'expansion de crue et le fonctionnement hydraulique de la rivière. Elles sont également interdites en zone rouge de manière à arrêter l'exposition de biens et de personnes supplémentaires au risque d'inondation.*
- *Les extensions des constructions existantes sont interdites en zones verte et rouge.*
- *Les démolitions-reconstructions suite à un sinistre sont autorisées (sans augmentation de l'emprise au sol) dans les zones verte, rouge à condition que le premier plancher du nouveau bâtiment soit à une cote supérieure à la cote de la crue de référence plus 0,20 m.*
- *Les changements de destination sont interdits en zone rouge. En zone verte, est interdit le changement de destination de surfaces de planchers existants à destination de nouvelles habitations (hors extensions d'un logement existant), à l'hébergement hôtelier et aux établissements sanitaires ou médicosociaux de type ERP.*

6- Protection des sites archéologiques

La zone A est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... . Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

3.2 – Voirie

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées avec un espace suffisant pour que tous les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau

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

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées :

A défaut de réseau public accessible, un dispositif d'assainissement individuel est admis, conformément à la réglementation en vigueur. Un document attestant de sa conformité doit être joint au Permis de Construire selon l'article R.431-16. La vérification d'un assainissement autonome relève du contrôle, au stade de sa mise en service, de l'autorité compétente.

4.2.2. Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle, quand elle est possible, doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que noues, fossés ou espaces faiblement décaissés.

En cas d'impossibilité, pour les terrains de plus de 1000m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau. Pour toute opération d'aménagement ou de construction située sur une parcelle ou d'une surface totale de plus de 1000m², le calcul des volumes de rétention des eaux pluviales se basera sur la pluie de référence (pluie vingtennale) à savoir 56 mn en 12 h.

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, et en accord avec les services publics compétents.

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

4.3 - Electricité Télécommunications

Les raccordements des lignes publiques électriques et téléphoniques sur les parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 6 mètres de l'alignement en bordure des voies départementales
- 10 mètres de l'alignement en bordure des autres voies.

6.2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX RUS

Tout aménagement devra respecter un recul d'au moins 6 mètres depuis le haut de la berge.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.

Il ne sera pas fait application de cette règle dans le cas où il serait prévu d'élever en contiguïté avec des bâtiments existants, de nouvelles constructions ou des extensions à des constructions, en vue de former un ensemble homogène.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Les constructions non contigües doivent être implantées à une distance de 10 mètres au moins les unes des autres.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 10% de l'emprise au sol de la construction existante.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage, cheminée et superstructure exclus.

Constructions à usage d'habitation : 8 m au faitage et R+C

La hauteur maximale des extensions des constructions à usage d'habitation ne peut excéder celles des bâtiments existants.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche sont interdits.

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

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions. Cette annexe est destinée à fonder la décision d'autorisation ou de refus de construire.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

La bande indiquée au document graphique comme « plantations à réaliser » devra être plantée avec une composition d'arbres de haute tige d'essences locales (chênes, châtaigniers, charmes, tilleuls) sur une profondeur de 5 m.

Dispositions particulières

Espaces paysagers protégés au titre du L.151-23 du CU

Dans les ensembles paysagers repérés au document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur. La destruction partielle de ces ensembles peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité équivalente.

Plantations d'alignement protégées au titre du L.151-23 du CU

Les plantations d'arbres d'alignement repérés au plan de zonage devront être maintenues et entretenues au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

SECTION IV. AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Néant.

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ZONE N – NATURELLE

Selon le rapport de présentation, il s'agit d'une zone naturelle non équipée faisant partie d'un site naturel qu'il convient de protéger.
Elle comprend un secteur Na.

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites, ainsi que celles qui ne sont pas liées à l'activité agricole, notamment :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt qui ne sont pas liées à l'activité agricole.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage de bureau.
- Les constructions à usage d'artisanat.
- Les installations ou établissements classés qui ne sont pas liés à l'activité agricole.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1. Dans toute la zone

- L'extension mesurée des constructions d'habitation existantes ne dépassant pas 10% de la SDP existante.
- Les reconstructions à l'identique dans le cas de sinistre ou pour les bâtiments démolis et sur une période de 10 ans.

Dans le secteur Na :

- Les installations et établissements liés aux sports et les constructions nécessaires à leur fonctionnement
- Les parcs de stationnement
- L'extension de l'équipement petite-enfance (crèche – Halte-garderie) dans la limite de 20% de la SDP existante

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

- 1- Éléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
Tous travaux ayant pour effet de détruire l'élément de paysage et de patrimoine, identifiés en application de l'article L.151-23 figurant au document graphique et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable.
- 2- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols
Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage.
Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe n° 3 du PLU.
- 3- Protection des zones humides
Une partie de la zone N est concernée par des zones humides (Cf. article 10 des dispositions générales du règlement et annexe n° 2 du règlement).
- 4- Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)
Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3- ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... . Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

3.2 – Voirie

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées avec un espace suffisant pour que tous les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.-. Eau

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

4.2. - Assainissement

1. Eaux usées :

A défaut de réseau public accessible, un dispositif d'assainissement individuel est admis, conformément à la réglementation en vigueur. Un document attestant de sa conformité doit être joint au permis de construire selon l'article R431-16. La vérification d'un assainissement autonome relève du contrôle, au stade de sa mise en service, de l'autorité compétente.

2. Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle, quand elle est possible, doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que noues, fossés ou espaces faiblement décaissés.

En cas d'impossibilité, pour les terrains de plus de 1000m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.

Pour toute opération d'aménagement ou de construction située sur une parcelle ou d'une surface totale de plus de 1000m², le calcul des volumes de rétention des eaux pluviales se basera sur la pluie de référence (pluie vingtennale) à savoir 56 mn en 12 h.

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, et en accord avec les services publics compétents.

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

4.3 - Electricité Télécommunications

Les raccordements des lignes publiques électriques et téléphoniques sur les parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 10 mètres de l'alignement en bordure des routes départementales,
- 6 mètres de l'alignement en bordure des autres voies.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.

Secteur Na : l'extension de l'équipement petite enfance est autorisée en limite séparative.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Les constructions non contigües doivent être implantées à une distance de 6 mètres au moins les unes des autres.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 10% de l'emprise au sol de la construction existante.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions ne peut dépasser R+C.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche sont interdits.

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

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

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

Dispositions particulières

Espaces paysagers protégés au titre du L.151-23 du CU

Dans les ensembles paysagers repérés au document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur. La destruction partielle de ces ensembles peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité équivalente.

Haies et espaces paysagers en fond de parcelle protégés au titre du L.151-23 du CU

L'ensemble des haies repérées au plans de zonage devra être maintenu et entretenu ou sera à créer avec une composition d'arbres de haute tige d'essences locales (chênes, châtaigniers, charmes, tilleuls) sur une profondeur de 5 m.

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

SECTION IV. AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Néant.

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ANNEXES

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

AFFOUILLEMENT DE SOL

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

ALIGNEMENT

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ANNEXES

Construction ou installation qui n'est pas destinée à l'habitation, à l'activité professionnelle.

Exemple d'annexe : garages, abris de jardin, serre, atelier de bricolage non professionnel, locaux techniques de piscine...

BAIE

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

CARAVANE

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

CHAUSSÉE

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

CHEMIN

Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs, les viticulteurs et les sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations.

CONTIGU

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

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou partie de constructions implantées sur la parcelle à l'exception des balcons, loggias, éléments de modénature, auvents.

EQUIPEMENT ET CONSTRUCTION D'INTERET COLLECTIF

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

EXHAUSSEMENT DE SOL

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

EXISTANT (terrains, constructions, installations)

Existant à la date du PLU

FACADE D'UNE CONSTRUCTION

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment situé du côté d'une voie doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment.

Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

FACADE D'UN TERRAIN

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies (par exemple : terrain d'angle ou terrain traversant un îlot), il y a plusieurs façades.

FAITAGE

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

INSTALLATIONS CLASSEES

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- La commodité du voisinage,
- La sécurité,
- La salubrité,
- La santé publique,
- L'agriculture,
- La protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation des sites et monuments.

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

LIMITE SEPARATIVE DU TERRAIN

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou emprise publique ; il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point commun avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- Les limites de fond de terrain ; Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

LUCARNE

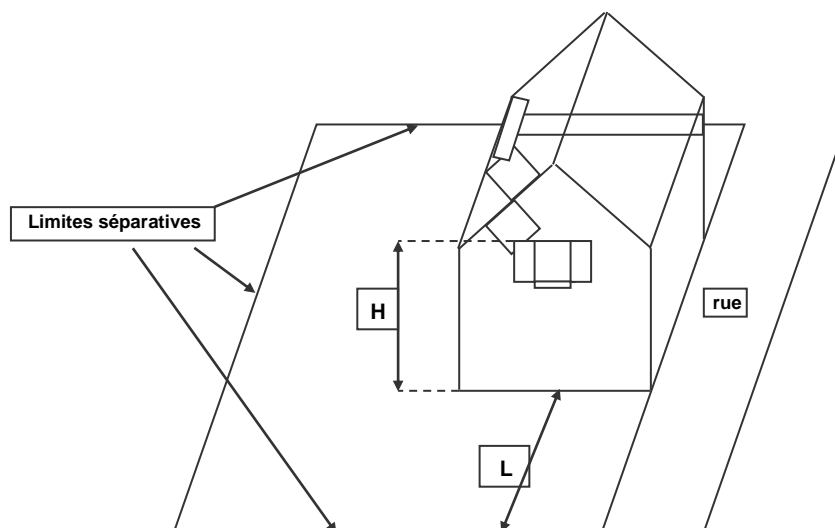
La lucarne est une ouverture aménagée dans un pan de toiture.

MARGE DE REcul

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

MARGE D'ISOLEMENT

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



NIVEAU

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

SURFACE DE PLANCHER

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

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

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

TERRAIN

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

TOITURE – TERRASSE

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

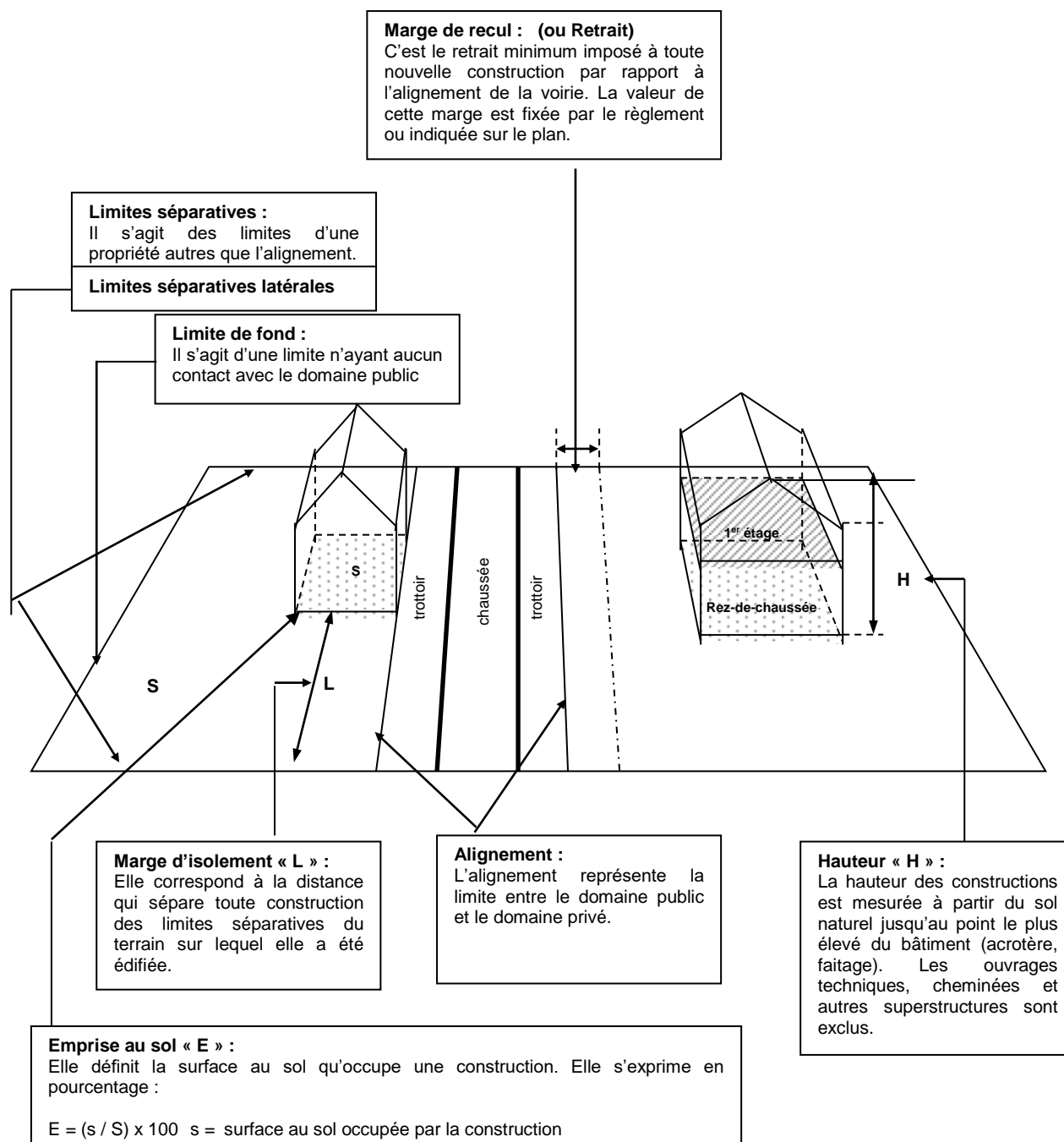
TOITURE A PENTE

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

VUE

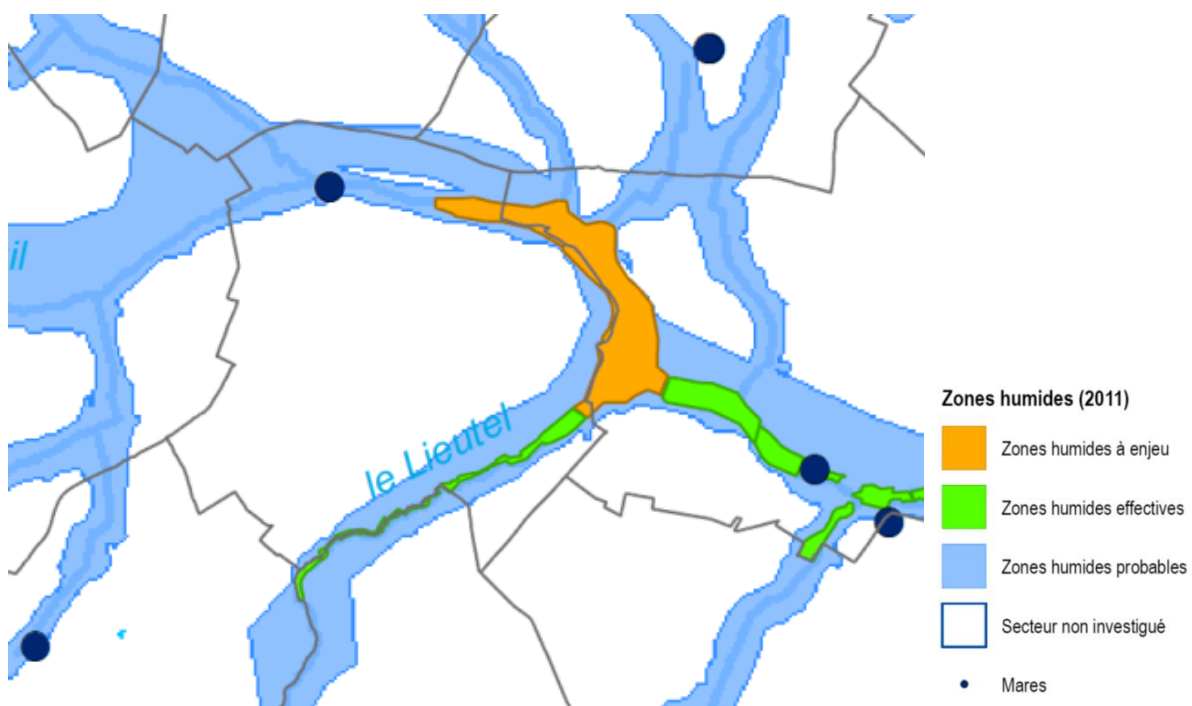
Ouverture permettant le regard sur l'extérieur.

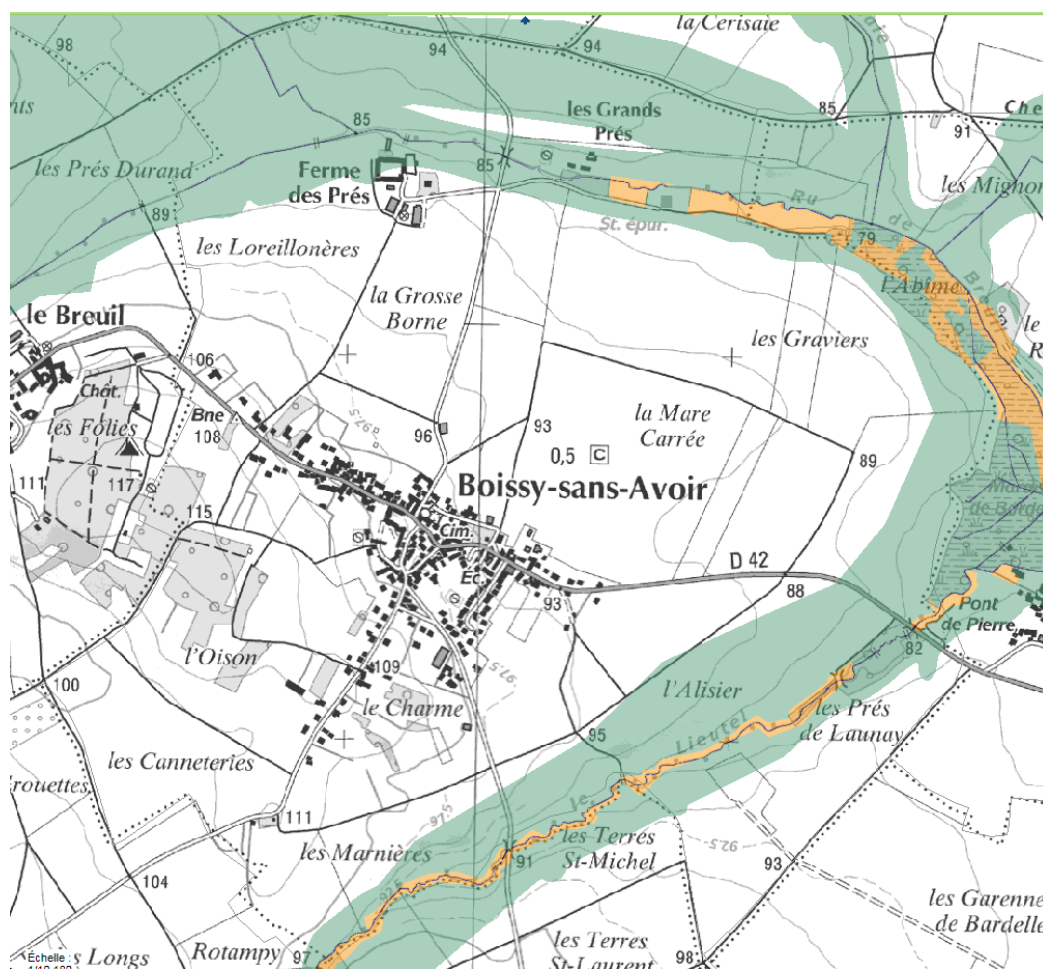
IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



ANNEXE 2 : ZONES HUMIDES

Extrait du SAGE de la Mauldre, recensement des zones humides été 2011 (Source : gesteau.eaufrance.fr)





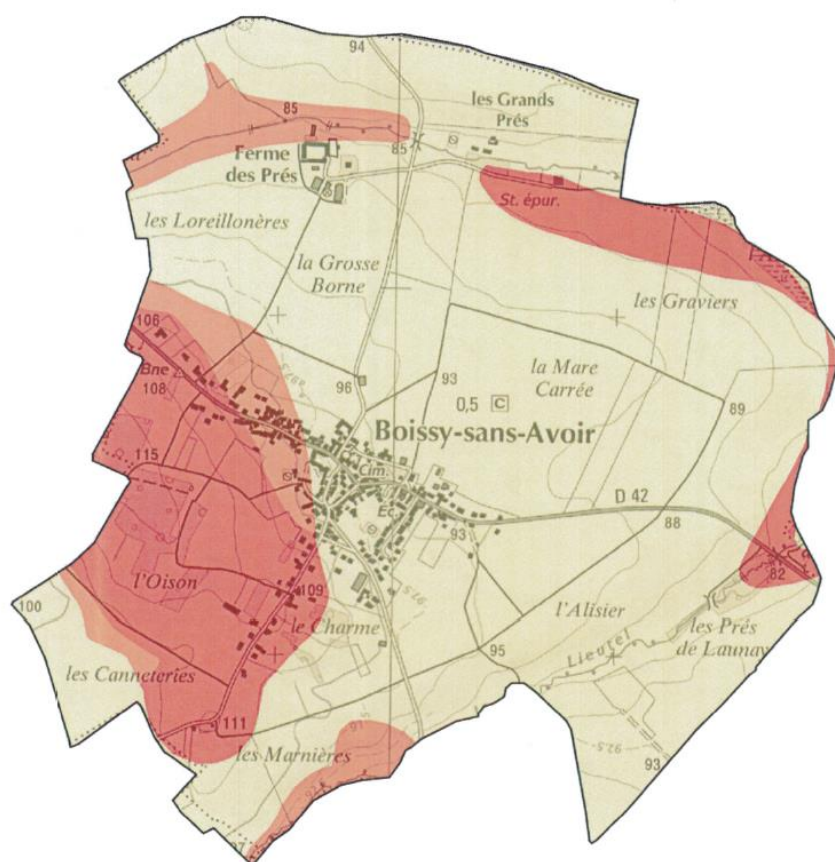
Source : DRIEE Ile-de-France

Enveloppes d'alerte

- Classe 1
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 5

Classe	Type d'information
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : <ul style="list-style-type: none"> • zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) • zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
Classe 4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides

ANNEXE 3 : RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX



Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

Un risque bien connu des géotechniciens

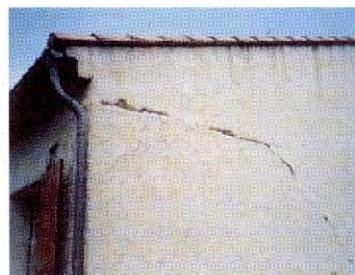
Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

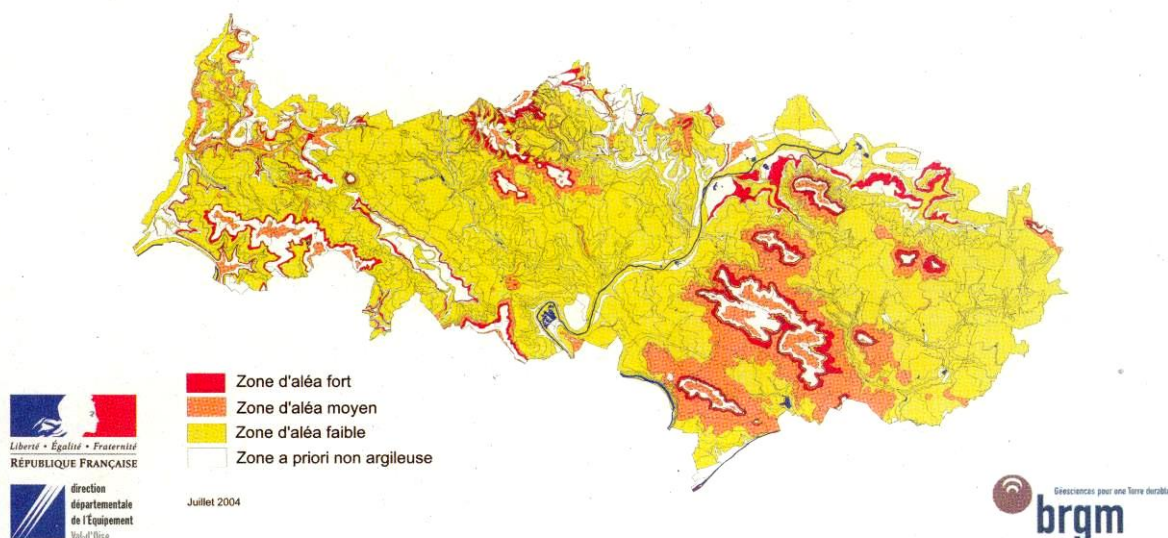
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnisations versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



ANNEXE 4 : ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19
--

(Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

- 1- 12 rue des Lierres
- 2- 1 rue des Lierres
- 3- 2 rue de la Grange
- 4- 7 rue de l'Eglise
- 5- 19 rue de la Mairie

Les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural

CHOIX DE COULEURS POUR LES FACADES

Référence	RAL Désign	RAL Classique
A01	060 90 10	9001
A02	085 90 10	1013
A03	090 90 10	9010
A04	095 90 10	
A05	050 80 10	
A06	070 90 10	1015
A07	080 90 10	
A08	095 80 10	9002



Les maisons rurales et le pavillonnaire en site rural

CHOIX DE COULEURS POUR LES MENUISERIES

Référence	RAL Désign	RAL Classique
A21	080 90 10	1015
A22	150 80 10	7038
A23	220 80 05	7035
A24	030 50 10	
A25	080 80 10	7047
A26	110 70 20	7003
A27	160 70 05	7038
A28	040 40 30	8023
A29	240 70 05	7004
A30		6021
A31	220 70 15	6034
A32		3004
A33	300 50 05	
A34	180 60 20	6034
A35	210 50 20	6033
A36	010 20 15	3005



CHOIX DE COULEURS POUR LES FERRONNERIES

Référence	RAL Désign	RAL Classique
A37	020 40 20	8025
A38	170 40 10	6003
A39	230 20 20	6004
A40	020 20 05	8015



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

Rappel réglementaire

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

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

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

Réduire, puis compenser les impacts sur les zones humides

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

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

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

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

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

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

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

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

Mesures d'accompagnement soutenant la gestion des zones humides

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

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

Cas des territoires à forts enjeux

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

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