

Règlement Pièce écrite

Plan Local D'Urbanisme

Approuvé par délibération du Conseil Municipal

En date du 14 mars 2019

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal



SOMMAIRE

I.	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
II.	PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
III.	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
IV.	ADAPTATIONS MINEURES.....	5
V.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL	6
VI.	RAPPEL DE CERTAINS ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME OU DE DISPOSITIONS JURISPRUDENTIELLES APPLICABLES EN PLUS DES DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT	6
VII.	DISPOSITIONS COMMUNES INSTAUREES PAR LE PRESENT PLU APPLICABLES EN TOUTES ZONES.....	11
I.	CHAPITRE 1 : ZONE UV	13
II.	CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR1.....	24
III.	CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR2	33
IV.	CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR3	42
V.	CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU (OAP N°1).....	50
VI.	CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU-V (OAP N°2)	56
I.	CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	67
II.	CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	73
I.	ANNEXE 1 – LEXIQUE	79
II.	ANNEXE 2– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	82
	CAS DE L'EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES	82
III.	ANNEXE 3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	84
	CAS DE L'EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES	84
IV.	ANNEXE 4 – LISTE DES ESPECES PRECONISEES POUR LES PLANTATIONS EXIGEEES A L'ARTICLE 13	86
V.	ANNEXE 5 – SCOT DE GALLY MAULDRE – ESPACES AGRICOLES	89
VI.	ANNEXE 6 : SCOT DE GALLY MAULDRE – TRAME VERTE ET BLEUE	90
VII.	ANNEXE 7 : LES EMPLACEMENTS RESERVES	91
VIII.	ANNEXE 8 : CARTE DES ENVELOPPES D'ALERTE ZONES HUMIDES.....	92
IX.	ANNEXE 9 : LA CONSTRUCTION SUR LES TERRAINS ARGILEUX EN ILE-DE-FRANCE	93

Titre 1 : Dispositions générales applicables à toutes les zones

I. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la commune d'HERBEVILLE.

II. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Le règlement national d'urbanisme s'applique aux constructions ou aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies.

Toutefois, les dispositions des articles R 111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les communes dotés d'un Plan Local D'Urbanisme.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables :

- les articles du code de l'urbanisme relatifs :
 - o aux périmètres de travaux publics,
 - o à la réalisation des réseaux,
 - o aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - o aux routes à grande circulation.
- Les prescriptions prises au titre d'autres législations spécifiques concernant l'utilisation ou l'occupation des sols, s'ajoutent aux règles propres aux PLU.
- Les prescriptions des documents de planification supérieurs : SCOT de Gally-Mauldre, Schéma Directeur Régional de l'Ile de France (SDRIF).
- Les périmètres visés à l'article L.151-4, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

Les servitudes d'utilité publique sont répertoriées dans les documents annexes.

Les règles spécifiques des lotissements s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme.

III. Division du territoire en zones

Le P.L.U. divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones naturelles et zones agricoles.

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U", elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent : les zones UV (urbain village) et UR (urbain résidentiel).
- Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "N", elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent : les zones N (naturel), Ne (naturel équipé) et Nr (naturel résidentiel).
- La zone de lisière de forêt d'un massif de plus de 100 hectares
- Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A », elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent : les zones Ar (agricole résidentiel) et Ae (agricole équipé).
- Les emplacements réservés et les espaces boisés classés.
- Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le document annexes.
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme et les plantations et espaces verts protégés par la loi Paysage n°93-94 du 8 janvier 1993, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 2.3 du règlement de chaque zone concernée.

IV. Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que 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, ainsi que pour adaptations mineures rendues nécessaire par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

V. Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général

Les équipements publics d'intérêt général de petite dimension de type poste de distribution d'énergie publique, poste de relèvement, etc. ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne toutes les dispositions du présent règlement.

Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.

VI. Rappel de certains articles du Code de l'urbanisme ou de dispositions jurisprudentielles applicables en plus des dispositions du présent règlement

1. Aspect extérieur des constructions

Selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Reconstruction en cas de sinistre

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lorsqu'il a été régulièrement édifié, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

3. Risque inondation

Sans objet.

4. Bandes enherbées

Selon l'article L. 215-18 du Code de l'environnement, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres de part et d'autre des cours d'eau. Ces espaces sont matérialisés par des bandes enherbées inconstructibles.

5. Démolitions

Les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

6. Clôtures

En vertu d'une délibération du Conseil Municipal de la commune d'Herbeville, l'édification des clôtures et les démolitions est soumise à autorisation.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures seront de facture simple, de hauteur modérée et doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans le paysage et l'environnement où elles se situent.

7. Espaces boisés classés

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

8. Limite de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), dans la bande de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique, hors site urbain constitué, toute construction nouvelle est interdite. Sont autorisées les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en direction du massif forestier et dans une limite de 20% de l'existant.

9. Adaptations mineures

Les dispositions des articles des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L.152-3 du Code de l'urbanisme).

10. Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux d'amélioration, de surélévation ou d'extension qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui n'aggravent pas la situation de non-conformité préexistante à ces mêmes règles.

11. Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par le risque retrait gonflement des argiles identifiés, les constructions devront respecter des précautions particulières pour terrasser et fonder un ouvrage.

De plus, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites. Le rapport de présentation intègre la cartographie de l'IAU sur le risque de retrait et de gonflement des argiles.

La plaquette «la construction sur les terrains argileux en Ile-de-France» éditée par la direction régionale de l'environnement est également consultable en annexe du présent dossier (rapport de présentation partie1).

12. Prévention du risque de coulées de boue

Dans les zones concernées par le risque de coulées de boues identifié sur le plan de zonage des précautions particulières devront être prises pour terrasser et fonder un ouvrage.

13. Prévention du risque de ruissellement

Afin de prévenir le risque de ruissellement, l'infiltration des eaux à la parcelle est privilégiée.

14. Protection des zones humides

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

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 21 11 08 du code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type zone humide.

Toute opération sur des zones humides supérieures ou égales à 1000 m2 est soumise à la réglementation (article L.214-2 du code de l'environnement).

Si des aménagements devaient être prévus dans ces zones, identifiées par la Commission Locale de l'Eau du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre / la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie, ils peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de la rubrique 3.3.1 .0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires doivent être prévues selon les modalités

prévues par le SDAGE ou le SAGE selon qu'il s'agisse ou non de zones humides effectives à enjeux (cf article 2 du règlement du SAGE de la Mauldre).

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, en cas de présence de zones humides avérées :

- **Seuls les travaux d'entretien ou de restauration sont autorisés ;**
- **Les exhaussements et affouillements sont interdits ;**
- **Les clôtures avec des soubassements sont interdites**

15. Traitement des eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales à adapter à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Sur le bassin versant de la Mauldre, afin de ne pas aggraver le risque inondation par ruissellement et réduire l'apport de polluants au milieu, les rejets d'eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, doivent être infiltrées.

En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.

Pour les parcelles inférieures à 1000 m² il est préconisé d'adopter une gestion à la parcelle grâce à des systèmes de type cuve de récupération d'eaux pluviales et en privilégiant l'infiltration. Les aménagements ou réaménagements d'espaces de stationnement extérieurs ou de cheminement piétons doivent privilégier des revêtements perméables ainsi que l'infiltration des eaux pluviales in situ.

16. Collecte, transport et traitement des eaux usées

Pour toute installation de station d'épuration, l'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations 7/7 d'assainissement ainsi qu'à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité, et aux dispositifs d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DB05 préconise l'implantation des stations d'épuration de manière à préserver les habitants et les établissements recevant du public des nuisances de voisinage et des risques sanitaires.

17. Petit Bois

Tout élément relatif à l'habillage des vitrages de menuiseries extérieures. Ces éléments doivent être soit en PVC, en bois ou en aluminium et seront appliqués aux vitrages et/ou collés afin de segmenter ce dernier en 3 segments.

18. Le SAGE de la Mauldre

Selon l'article L.212-5-2 du Code de l'environnement, « lorsque le SAGE a été approuvé et publié, le règlement et ses documents cartographiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activité mentionné à l'article L.214-2 »

L'article I du règlement encadre l'implantation d'installations, ouvrages, travaux ou activités dans le lit mineur des cours d'eau et au niveau des berges.

19. Préservation des milieux naturels

La loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a été promulguée le 8 août 2016. Elle représente une évolution législative qui permet une protection de tous les paysages (même ordinaires) initiée par la loi de 1993 et non plus seulement les paysages remarquables.

Les projets ou aménagements peuvent être autorisés à condition qu'ils ne modifient ni ne détruisent les milieux contenant des espèces protégées et à condition qu'ils ne remettent pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques.

20. Gestion des espaces verts

Idéalement, la conception de tout nouvel aménagement ou réaménagement est compatible avec l'objectif zéro phytosanitaire.

VII. Dispositions communes instaurées par le présent PLU applicables en toutes zones

1. Emplacements réservés

Sur les emprises foncières classées en emplacement réservé sur le plan de zonage ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement telle qu'elle est mentionnée sur le tableau figurant sur le document graphique.

2. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties aux règlements des articles 2.1, 2.2, 2.3 et 2.4.

3. Marges de retrait pour isolation thermique par l'extérieur

Les marges de retrait fixées aux articles 2.1 du présent règlement peuvent être modulées de 25 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

4. Extension de constructions existantes implantées dans les marges de retrait

L'annexe 1 du présent document intègre les règles des extensions des constructions existantes.

5. Application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

I. CHAPITRE 1 : Zone UV

1. Section 1 : destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article UV 1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions

Dans le secteur UV sont interdites :

- Les constructions ou installations soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.);
- Les terrains de camping,
- Les déblais et remblais
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les carrières,
- Les habitations légères de loisir
- Les nouvelles constructions à usage agricole
- Les dépôts de toute nature.

Dans le secteur UV sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées soumises à déclaration,
- La reconstruction à l'identique dans le cas de sinistre est admise,
- Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent atteinte au caractère général de la zone.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, localisé aux documents graphiques seront réalisables dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques et historiques desdits bâtiments.
- Dans les secteurs archéologiques reportés sur la carte incluse dans le rapport de présentation du PLU, en application du décret n°2004-490 du 03 Juin 2004, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol pourra faire l'objet de la consultation de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France – 45/47 rue le Pelletier 75009 PARIS.

Dans le secteur UV en plus des occupations et utilisations énoncées ci-dessus, sont autorisées les constructions et installations liées aux équipements collectifs.

2. Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UV 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Règles de gabarit

- Règle de hauteur

La hauteur des constructions nouvelles ou des surélévations ne peut excéder 9,40m au faitage par rapport au point le plus bas.

Le nombre de niveaux est limité à R de C + 1 + comble.

Pour les constructions destinées à usage d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, etc., cette hauteur est ramenée à 5,50 m au faitage.

- Règle de densité : emprise au sol

Si la superficie du terrain est inférieure ou égale à 400 m², l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

Si la surface du terrain est supérieure à 400 m², l'emprise au sol maximale des constructions est :

- de 40 % pour les premiers 400 m² ;
- de 20 % pour les m² suivants ;

Les annexes ne dépasseront pas 15% de la superficie du terrain, sans excéder 40m².

La règle exposée ci-dessus ne s'applique pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement. S'il existe à l'alignement un mur de clôture devant être conservé et repéré graphiquement, la construction devra être implantée à 5 mètres minimum de l'alignement.

Dans tous les cas, la contiguïté de l'alignement devra être obligatoirement assurée par des murs ou murets avec grille à barreaux droits, ou des clôtures (voir article 2.2) d'une hauteur 1,80 m à 2,20 m ou par une partie du bâtiment (pignon, annexe, etc.).

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

Les utilisateurs du présent règlement doivent se reporter à l'annexe n° 1 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou en retrait. Si la construction est implantée en retrait, la distance de tout point de la construction par rapport à la limite séparative située en vis-à-vis ne pourra être inférieure à 4 mètres pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures. Cette distance est ramenée à 2,50 mètres minimum pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture avec vue.

Les utilisateurs du présent règlement doivent se reporter à l'annexe n° 2 du présent règlement une illustration graphique de la règle précitée.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article UV 2.2 : qualité urbaine et architecturale

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 du village, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation d'un terrain 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.

Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation, ou réhabilitation de construction existante

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés. L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du quartier, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Les constructions neuves devront s'inspirer des formes urbaines des constructions traditionnelles du village. Cela devra notamment se traduire par le choix des gabarits, des proportions des façades (rapport longueur/hauteur), des formes de toitures et des pentes de toit. Cela devra aussi se traduire par le choix de matériaux de qualité en utilisant des matériaux naturels et traditionnels. Les imitations et les matériaux synthétiques sont interdits.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs. Les édicules, gaines et ouvrages techniques (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, installations de climatisation, de ventilation, VMC, etc.) doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction. Ils doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible de l'espace public.

Toitures

Un soin tout particulier sera apporté aux teintes des toitures. Elles seront de couleur rouge-brun nuancé.

Sans débord aux pignons, avec souches de cheminées au plus près du faîtage, les toitures des volumes principaux seront à deux pentes comprises entre 35 et 45°.

Les solins des bords de toiture seront réalisés en mortier de ciment ou en zinc (pas de tuile de rive).

La couverture des constructions sera impérativement réalisée en tuiles de terre cuite (à l'exception des tuiles mécaniques).

Toutefois, le zinc et le cuivre pourront être utilisés sur des constructions qui ne seront pas visibles de la voie.

Pour les toitures des constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, les versants pourront avoir une pente inférieure à 35°. Elles devront être composées de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Pour les extensions et les vérandas, le nombre de pans et la pente pourront être différents, si le projet architectural présente une certaine qualité et s'il est en harmonie avec la construction existante.

Sont Interdits :

- le chaume,
- l'ardoise.

Murs

Les murs auront des enduits extérieurs de finition talochée, sans pierre apparente et sans relief rustique. Les pierres seront beurrées à fleur. Les linteaux bois apparents sont interdits.

Sont interdits :

- les pierres apparentes (sauf si beurrées à fleur),
- les briques de parement,
- les fausses pierres.

Percements

Pour les nouvelles constructions, les chiens-assis et houteaux sont interdits. Seules peuvent être réalisées en fonction du projet et de sa perception depuis l'espace public des lucarnes droites ou capucines, des lucarnes rampantes et des verrières en toiture. Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture, sans saillie. Les ouvertures devront s'intégrer de façon harmonieuse dans les façades. Elles seront, sur rue, plus hautes que larges lorsqu'elles sont situées côté voie à l'exception des vitrines commerciales et des portes de garage.

Pour les bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, des ouvertures en façades seront autorisées sous réserve de ne pas dénaturer l'ensemble architectural.

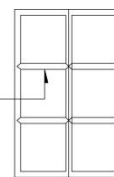
Menuiseries

Les portes et les fenêtres, situées côté voie, seront divisées afin de former de grands carreaux égaux, dans le style ancien du pays. Coté voie, les volets seront peints. Les teintes devront être unies et homogènes.

Les matériaux autorisés sont :

- Bois
- PVC
- Aluminium

Petit bois



En cas de division de carreaux, elles devront être en « petit bois » (Cf. schéma ci-contre)

Portes et portails

Les portes, les portails, les portes d'abris pour voitures et d'entrepôts seront soit en bois d'aspect naturel, soit en bois peint, soit en aluminium laqué, soit en métal laqué.

Divers

Les garages en sous-sol sont interdits, seules les caves situées en sous-sol, semi-enterrées seront autorisées.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront de préférence constituées de murs en moellon de pays enduits, d'une hauteur de 1,80 m à 2,20 m ou d'agglomérés de ciment enduits, soit de murets bas supportant grille. Les enduits seront de même nature que ceux des bâtiments attenants. Les grilles et portails seront de dessin et couleur sobres.

Du côté des limites séparatives, les clôtures pourront être constituées de haies mixtes, de murets surmontés d'une grille, d'un grillage doublé de végétation de type haie mixte, ou de murs pleins d'une hauteur de 1,80 m à 2,20 m.

Les murs de clôture repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés ou restitués. Il sera toutefois possible de créer des ouvertures, 2 au maximum, pour la réalisation de portails (1 accès piétons et 1 accès véhicules) à condition de respecter l'ordonnancement architectural et de réduire à son minimum la partie de mur détruite.

Sont interdits :

- les clôtures à palplanches
- les clôtures construites de panneaux publicitaires
- les murs en briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits
- les clôtures en bambous, roseaux ou branches
- les clôtures en plaques béton préfabriquées
- les dispositifs d'occultation (type canisses, brise-vue, etc.)

Tenues de propriétés existantes ou futures - plantations - enseignes publicitaires

Les accotements sur voies et chemins ainsi que les jardins visibles de ces voies doivent être constamment en bon état de propreté, entretenus, nets de tous dépôts visibles des voies, chemins et propriétés avoisinantes, les pelouses, plates-bandes fleuries et plantations étant vivement recommandées.

Création ou aménagement de façade commerciale

Les façades commerciales qui présentent un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois, etc..) doivent être préservés ou mises en valeur. Le traitement commercial des façades doit être sobre, il ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée ni, en largeur, le local commercial. Les percements doivent respecter l'architecture de l'immeuble en particulier les proportions et le rythme de la façade.

Lorsqu'une activité est établie sur plusieurs bâtiments contigus, les percements doivent respecter les limites entre bâtiments et ne doivent pas être d'un seul tenant. Les matériaux réfléchissants, les caissons et les décors lumineux, les couleurs très vives ou très fortement contrastées, brillantes ou fluorescentes sont interdites.

Les façades commerciales, spécialement dans le cas d'un aménagement dans un bâtiment ancien, doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées et avec les bâtiments avoisinants. Les devantures contemporaines sont autorisées à condition qu'elles respectent le rythme et la composition de la façade de l'immeuble et des bâtiments voisins. Le bandeau destiné à recevoir une enseigne ne doit pas masquer les séparations entre les étages ou entre immeubles contigus. Il doit être proportionné à la taille du bâtiment et se limiter au linéaire de vitrine commerciale. Les caissons de rideaux métalliques ne doivent pas être visibles de la voie publique et ne doit pas présenter de saillie en façade.

Antennes et paraboles

Elles sont autorisées selon les prescriptions suivantes :

- Elles doivent être intégrées au site
- Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public
- Elles seront, de même que leur support, de couleur similaire à l'élément de construction sur lequel elles s'accrochent (mur, toiture, souche de cheminée, etc.)
- Elles doivent être fixées à titre définitif et ne pas présenter de câble ou de raccordements volants

Performance énergétique et environnementale

Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

Toiture

Les panneaux solaires pourront être utilisés à condition qu'ils soient encastrés (et non pas en saillie) et qu'ils soient limités à une partie de la toiture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Intégration en façade

Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires implantés en façades seront autorisés à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet architectural et urbain. Leur implantation sera conditionnée à la composition de la façade.

Sur le bâti ancien, leur implantation sera limitée aux façades et pignons non visibles de la rue.

Les éléments de production d'énergie renouvelable et d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

Installation de panneaux solaires

Les capteurs solaires pourront être admis dans les conditions suivantes :

–L'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment exceptionnel.

–L'implantation doit tenir compte de l'organisation du bâtiment lui-même, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes.

–Pour les combles brisés dits « à la Mansart », ils seront obligatoirement implantés sur le terrasson (partie à faible pente) de la couverture.

–Les capteurs seront entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture. Leur couleur se rapprochera de celle du matériau de couverture.

–Une attention particulière sera portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

Article UV 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

En outre, les espaces présentant une déclivité doivent faire l'objet de plantations ou d'aménagements paysagers visant à retenir la terre végétale et éviter le ravinement.

Les espèces végétales seront choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les alignements d'arbres repérés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme seront préservés, leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

Article UV 2.4 : Stationnement

Les places à prévoir seront obligatoirement situées sur l'unité foncière en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues, aux voitures d'enfants et aux locaux à ordures ménagères doivent être également prévues sur l'unité foncière.

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

Pour les habitations comportant un logement :

1 place de stationnement sur le terrain en cas de construction neuve ou en cas de création d'un logement dans du bâti existant.

En cas d'extension, il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 55 m² SDP (créée).

Pour les habitations groupant plusieurs logements :

2 emplacements par logement.

En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé une place de stationnement pour :

- bureaux, laboratoires : 30 m² SDP;
- commerces : 25 m² de surface de vente ;
- hôtels : une place pour deux chambres ;
- ateliers : une place pour 40 m² de SDP
- activités de services : une place par unité/ par activité.

Pour les établissements d'enseignement :

Outre les emplacements correspondants aux logements, il sera réservé :

- Enseignement premier degré : 1 place par classe. Ces aires doivent aussi comporter des places de stationnement pour 2 roues dont les motos, les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

3. Section 3 : Equipements et réseaux

Article UV 3.1 : Desserte par les voiries publiques ou privées

Accès à créer

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques (un accès par unité foncière, d'une largeur comprise entre 3.5 et 5 mètres).

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

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

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.

Voirie à créer

Les voies, d'une largeur minimale de 3.5m, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UV 3.2 : Desserte par les réseaux

Eau Potable

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

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

La commune présente un système d'assainissement collectif pour les zones du centre-bourg (sauf la Cour de la Pompe) et des Mesnuls. Les autres habitations proposent un assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur.

La conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, conformément à l'article R.2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales dans le cadre des réhabilitations ou constructions.

En zone d'assainissement collectif, le branchement au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées domestiques. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par des canalisations enterrées et étanches.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

*Eaux pluviales

Les eaux pluviales font l'objet des dispositions des articles 640, 641 et 681 du code civil.

L'évacuation des eaux pluviales sera assurée sur le terrain ; en cas d'impossibilité, elles seront récupérées ou évacuées au caniveau.

En application de la délibération de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application, les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées. Le débit de rejet des eaux pluviales est limité à 1 litre par seconde et par hectare.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols, sauf :

- En cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site;
- Si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000m².

Toute opération implantée sur un terrain de plus de 10000 m² est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

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

Électricité - Téléphone

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux réalisés sur les parcelles privées devront obligatoirement être enterrés.

Fourreaux en attente :

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

Infrastructures et réseaux de communication électronique

En application de l'article L-151-40° 3èmes alinéas du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

II. CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR1

Il s'agit d'une zone résidentielle équipée (voirie privée et assainissement collectif).
Ce secteur UR1 est qualifié de site Urbain Constitué (SUC).

1. Section 1 : destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article UR1 1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions

Dans le secteur UR1 sont interdites :

- Les constructions ou installations soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.);
- Les terrains de caravane,
- Les terrains de camping,
- Les déblais et remblais
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les carrières,
- Les habitations légères de loisir
- Les nouvelles constructions à usage agricole
- Les dépôts de toute nature.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivant, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées soumises à déclaration
- La reconstruction à l'identique dans le cas de sinistre est admise nonobstant les dispositions des articles 3 à 13.
- Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent atteinte au caractère général de la zone.
- Dans les secteurs archéologiques reportés sur la carte incluse dans le rapport de présentation du PLU, en application du décret n°2004-490 du 03 Juin 2004, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra faire l'objet de la consultation du Service Régional des Affaires Culturelles d'Ile de France – 45/47 rue le Pelletier 75009 PARIS.
- A l'intérieur des sites urbains constitués définis sur le plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 mètres et, dans cette bande des 15 mètres, les extensions du bâti existant ne devront pas être dirigées vers le massif.

Dans le secteur UR1 en plus des occupations et utilisations énoncées ci-dessus, sont autorisées les constructions et installations liées aux équipements collectifs.

2. Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UR1 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Règles de gabarit

- Règle de hauteur

La hauteur des constructions nouvelles ou des surélévations ne peut excéder 8,80m au faîtage par rapport au point le plus bas. Le nombre de niveaux est limité à : R de C + comble aménageable.

Pour les constructions destinées à usage d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, etc., cette hauteur est ramenée à 5,50 m au faîtage.

- Règle de densité : emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain dont 10 % maximum pour les annexes.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12m².

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur au moins égale à 5 mètres. En cas de voie privée, les constructions seront implantées à une distance de la limite de fait de la voie au moins égale à 5 m.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement. Toutefois, les murs de ces extensions comportant des baies devront respecter les règles énoncées ci-dessus.

Les utilisateurs du présent règlement doivent se reporter à l'annexe n° 2 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.

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

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (abris de jardin, garages, bûchers, ...) ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) ou de changement de destination et d'extension verticale des constructions existantes.

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

Les utilisateurs du présent règlement doivent se reporter à l'annexe n° 2 du présent règlement une illustration graphique de la règle précitée.

Toutefois, il ne sera autorisé aucun percement sur les façades, pignons ou toitures implantés en limite séparative à l'exception des châssis de toit, sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 1,90 m par rapport au plancher de la construction.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

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

Article UR1 2.2 : qualité urbaine et architecturale

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

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

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

Toitures

Un soin tout particulier sera apporté aux teintes des toitures. Elles seront de couleur rouge-brun nuancé.

Sans débord aux pignons, avec souches de cheminées au droit des pignons et au plus près du faîtage, les toitures des volumes principaux seront à deux pentes comprises entre 35 et 45°.

Les solins des bords de toiture seront réalisés en mortier de ciment ou en zinc (pas de tuile de rive).

La couverture des constructions sera impérativement réalisée en tuiles de terre cuite.

En cas de surélévation totale du bâtiment principal, les toitures devront respecter les prescriptions définies ci-dessus.

Toutefois, le zinc et le cuivre pourront être utilisés sur des constructions qui ne seront pas visibles de la voie.

Pour les extensions et les vérandas, le nombre de pans et la pente pourront être différents, si le projet architectural présente une certaine qualité et s'il est en harmonie avec la construction existante.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Interdits :

- le chaume,

- l'ardoise.

Murs

Les murs auront des enduits extérieurs de finition talochée, sans pierre apparente et sans relief rustique. Les pierres seront beurrées à fleur. Les linteaux bois apparents sont interdits. L'emploi de la brique est interdit sauf en cas de restauration si ce matériau est déjà existant sur les façades.

Interdits :

- les pierres apparentes,
- les briques de parement,
- les fausses pierres.

Percements

Les chiens-assis et outeaux sont interdits. Seules peuvent être réalisées en fonction du projet et de sa perception depuis l'espace public des lucarnes droites ou capucines, des lucarnes rampantes et des verrières en toiture. Les châssis de toit seront plus hauts que larges encastres dans la toiture, sans saillie. Les ouvertures devront s'intégrer de façon harmonieuse dans les façades. Elles seront, sur rue, plus hautes que larges lorsqu'elles sont situées côté voie à l'exception des vitrines commerciales et des portes de garage.

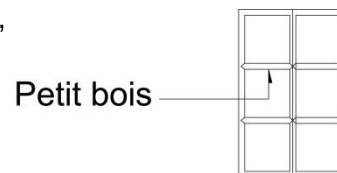
Menuiseries

Portes, fenêtres et volets seront peints. Les fenêtres seront divisées par des petits bois formant de grands carreaux égaux, dans le style ancien du pays. Les volets seront en bois. Les teintes devront être unies et homogènes.

Les matériaux autorisés sont :

- Bois
- PVC
- Aluminium

En cas de division de carreaux, elles devront être en « petit bois »,
(Cf. schéma ci-contre)



Portes et portails

Les portes, les portails, les portes d'abris pour voitures et d'entrepôts seront soit en bois d'aspect naturel, soit en bois peint, soit en aluminium laqué, soit en métal laqué.

Divers

Les garages en sous-sol sont interdits, seules les caves situées en sous-sol, semi-enterrées seront autorisées.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront de préférence constituées de murs en moellon de pays enduits, d'une hauteur de 1,80 m à 2,20 m ou d'agglomérés de ciment enduits, soit de murets bas supportant grille. Les enduits seront de même nature que ceux des bâtiments attenants. Les grilles et portails seront de dessin et couleur sobres.

Du côté des limites séparatives, les clôtures pourront être constituées de haies vives, de murets surmontés d'une grille, d'un grillage doublé de végétation ou de murs pleins d'une hauteur de 1,80 m à 2,20 m.

Sont interdits :

- les clôtures à palplanches
- les clôtures construites de panneaux publicitaires
- les murs en briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits
- les clôtures en bambous, roseaux ou branches
- les clôtures en plaques béton préfabriquées
- les dispositifs d'occultation (type canisses, brise-vue, etc.)

Tenues de propriétés existantes ou futures - plantations - enseignes publicitaires

Les accotements sur voies et chemins ainsi que les jardins visibles de ces voies doivent être constamment en bon état de propreté, entretenus, nets de tous dépôts visibles des voies, chemins et propriétés avoisinantes, les pelouses, plates-bandes fleuries et plantations étant vivement recommandées.

Il est recommandé de placer les panneaux et les enseignes publicitaires que sur les locaux à usage commercial, et à condition d'avoir un rapport avec le type de commerce considéré.

Antennes et paraboles

Elles sont autorisées selon les prescriptions suivantes :

- Elles doivent être intégrées au site
- Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public
- Elles seront, de même que leur support, de couleur similaire à l'élément de construction sur lequel elles s'accrochent (mur, toiture, souche de cheminée, etc.)
- Elles doivent être fixées à titre définitif et ne pas présenter de câble ou de raccordements volants

Performance énergétique et environnementale

Toiture

Les panneaux solaires pourront être utilisés à condition qu'ils soient encastrés (et non pas en saillie) et qu'ils soient limités à une partie de la toiture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Intégration en façade

Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires implantés en façades seront autorisés à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet architectural et urbain. Leur implantation sera conditionnée à la composition de la façade.

Sur le bâti ancien, leur implantation sera limitée aux façades et pignons non visibles de la rue.

Les éléments de production d'énergie renouvelable et d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

Installation de panneaux solaires

Les capteurs solaires pourront être admis dans les conditions suivantes :

–L'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment exceptionnel.

–L'implantation doit tenir compte de l'organisation du bâtiment lui-même, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes.

–Pour les combles brisés dits « à la Mansart », ils seront obligatoirement implantés sur le terrasson (partie à faible pente) de la couverture.

–Les capteurs seront entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture. Leur couleur se rapprochera de celle du matériau de couverture.

–Une attention particulière sera portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux

Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

Article UR1 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

En outre, les espaces présentant une déclivité doivent faire l'objet de plantations ou d'aménagements paysagers visant à retenir la terre végétale et éviter le ravinement.

Les espèces végétales seront choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Article UR1 2.4 : Stationnement

Les places à prévoir seront obligatoirement situées sur l'unité foncière en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues, aux voitures d'enfants et aux locaux à ordures ménagères doivent être également prévues sur l'unité foncière.

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

Pour les habitations comportant un logement :

2 places de stationnement sur le terrain dont un couvert.

Pour les habitations groupant plusieurs logements :

2 emplacements par logement.

En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé une place de stationnement pour :

- *bureaux, laboratoires* : 30 m² SDP ;

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs :

Le nombre de place doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

En cas d'extension, il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 55 m² SDP (créée).

3. Section 3 : Equipements et réseaux

Article UR1 3.1 : Desserte par les voiries publiques ou privées

Accès à créer :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès, d'une largeur comprise en 3.5 et 5 mètres, 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.

Voirie à créer :

Les voies, d'une largeur minimale de 3.5m, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UR1 3.2 : Desserte par les réseaux

Eau Potable

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

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement

*** Eaux usées**

La commune présente un système d'assainissement collectif pour les zones du centre-bourg (sauf la cour de la pompe) et des Mesnuls.

En zone d'assainissement collectif, le branchement au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées domestiques. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par des canalisations enterrées et étanches.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

*** Eaux pluviales**

En application de la délibération de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application, les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées. Le débit de rejet des eaux pluviales est limité à 1 litre par seconde et par hectare.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols, sauf :

- En cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site;
- Si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000m².

Toute opération implantée sur un terrain de plus de 10000 m² est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

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

Électricité - Téléphone

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux réalisés sur les parcelles privées devront obligatoirement être enterrés.

Fourreaux en attente

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

Infrastructures et réseaux de communication électronique

En application de l'article L-151-40 du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

III. CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR2

Caractère du secteur

Il s'agit d'une zone résidentielle desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions sont déjà édifiées

1. Section 1 : destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article UR2 1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions

Dans le secteur UR2 sont interdites :

- Les constructions ou installations soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.);
- Les terrains de caravane,
- Les terrains de camping,
- Les déblais et remblais
- Les carrières,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les nouvelles constructions à usage agricole,
- Les dépôts de toute nature.

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure,
- Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées.

2. Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UR2 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Règles de gabarit

- Règle de hauteur

La hauteur des constructions nouvelles ou des surélévations ne peut excéder 8.80m au faitage par rapport au point le plus bas. Le nombre de niveaux est limité à : R de C + comble aménageable.

Pour les constructions destinées à usage d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, cette hauteur est ramenée à 5,50 m au faitage.

- Règle de densité

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur au moins égale à 5 mètres. En cas de voie privée, les constructions seront implantées à une distance de la limite de fait de la voie au moins égale à 5 m.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement. Toutefois, les murs de ces extensions comportant des baies devront respecter les règles énoncées ci-dessus.

Les utilisateurs du présent règlement doivent se reporter à l'annexe n° 2 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées par rapport à la limite séparative, à une distance au moins égale à 6 m.

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

Cette distance est portée à 20 m par rapport à la limite de fond de propriété.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (abris de jardin, garages, bûchers, ...) ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) ou de changement de destination et d'extension verticale des constructions existantes.

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

Les utilisateurs du présent règlement doivent se reporter à l'annexe n° 2 du présent règlement une illustration graphique de la règle précitée.

Toutefois, il ne sera autorisé aucun percement sur les façades, pignons ou toitures implantés en limite séparative à l'exception des châssis de toit, sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 1,90 m par rapport au plancher de la construction.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

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

Article UR2 2.2 : qualité urbaine et architecturale

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

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

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

Toitures

Un soin tout particulier sera apporté aux teintes des toitures. Elles seront de couleur rouge-brun nuancé.

Sans débord aux pignons, avec souches de cheminées au droit des pignons et au plus près du faîtage, les toitures des volumes principaux seront à deux pentes comprises entre 35 et 45°.

Les solins des bords de toiture seront réalisés en mortier de ciment ou en zinc (pas de tuile de rive).

La couverture des constructions sera réalisée en tuiles de terre cuite.

En cas de surélévation totale du bâtiment principal, les toitures devront respecter les prescriptions définies ci-dessus.

Toutefois, le zinc et le cuivre pourront être utilisés sur des constructions qui ne seront pas visibles de la voie.

Pour les extensions et les vérandas, le nombre de pans et la pente pourront être différents, si le projet architectural présente une certaine qualité et s'il est en harmonie avec la construction existante.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Interdits :

- le chaume
- l'ardoise.

Murs

Les murs auront des enduits extérieurs de finition talochée, sans pierre apparente et sans relief rustique. Les pierres seront beurrées à fleur. Les linteaux bois apparents sont interdits. L'emploi de la brique est interdit sauf en cas de restauration si ce matériau est déjà existant sur les façades.

Interdits :

- les pierres apparentes (sauf beurrées à fleur)
- les briques de parement
- les fausses pierres.

Percements

Les chiens-assis et outeaux sont interdits. Seules peuvent être réalisées en fonction du projet et de sa perception depuis l'espace public des lucarnes droites ou capucines, des lucarnes rampantes et des verrières en toiture. Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture, sans saillie.

Les ouvertures devront s'intégrer de façon harmonieuse dans les façades. Elles seront, sur rue, plus hautes que larges lorsqu'elles sont situées côté voie à l'exception des vitrines commerciales et des portes de garage.

Les menuiseries

Portes, fenêtres et volets seront peints. Les portes et les fenêtres seront divisées par des petits bois formant de grands carreaux égaux, dans le style ancien du pays. Les volets seront en bois. Les teintes devront être unies et homogènes.

Les matériaux autorisés sont :

- Bois
- PVC
- Aluminium

En cas de division de carreaux, elles devront être en « petit bois » (schéma fenêtre à intégrer)

Portes et portails

Les portes, les portails, les portes d'abris pour voitures et d'entrepôts seront soit en bois d'aspect naturel, soit en bois peint, soit en aluminium laqué, soit en métal laqué.

Divers

Les garages en sous-sol sont interdits, seules les caves situées en sous-sol, semi-enterrées seront autorisées.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront de préférence constituées de murs en moellon de pays enduits, d'une hauteur de 1,80 m à 2,20 m ou d'agglomérés de ciment enduits, soit de murets bas

supportant grille. Les enduits seront de même nature que ceux des bâtiments attenants. Les grilles et portails seront de dessin et couleur sobres.

Du côté des limites séparatives, les clôtures pourront être constituées de haies vives, de murets surmontés d'une grille, d'un grillage doublé de végétation ou de murs pleins d'une hauteur de 1,80 m à 2,20 m.

Sont interdits :

- les clôtures à palplanches
- les clôtures construites de panneaux publicitaires
- les murs en briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits
- les clôtures en bambous, roseaux ou branches
- les clôtures en plaques béton préfabriquées
- les dispositifs d'occultation (type canisses, brise-vue, etc.)

Tenues de propriétés existantes ou futures - plantations - enseignes publicitaires :

Les accotements sur voies et chemins ainsi que les jardins visibles de ces voies doivent être constamment en bon état de propreté, entretenus, nets de tous dépôts visibles des voies, chemins et propriétés avoisinantes, les pelouses, plates-bandes fleuries et plantations étant vivement recommandées.

Il est recommandé de placer les panneaux et les enseignes publicitaires que sur les locaux à usage commercial, et à condition d'avoir un rapport avec le type de commerce considéré.

Antennes et paraboles

Elles sont autorisées selon les prescriptions suivantes :

- Elles doivent être intégrées au site
- Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public
- Elles seront, de même que leur support, de couleur similaire à l'élément de construction sur lequel elles s'accrochent (mur, toiture, souche de cheminée, etc.)
- Elles doivent être fixées à titre définitif et ne pas présenter de câble ou de raccordements volants

Performance énergétique et environnementale

Toiture

Les panneaux solaires pourront être utilisés à condition qu'ils soient encastrés (et non pas en saillie) et qu'ils soient limités à une partie de la toiture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Intégration en façade

Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires implantés en façades seront autorisés à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet architectural et urbain. Leur implantation sera conditionnée à la composition de la façade.

Sur le bâti ancien, leur implantation sera limitée aux façades et pignons non visibles de la rue. Les éléments de production d'énergie renouvelable et d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

Installation de panneaux solaires

Les capteurs solaires pourront être admis dans les conditions suivantes :

- L'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment exceptionnel.
- L'implantation doit tenir compte de l'organisation du bâtiment lui-même, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes.
- Pour les combles brisés dits « à la Mansart », ils seront obligatoirement implantés sur le terrasson (partie à faible pente) de la couverture.
- Les capteurs seront entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture. Leur couleur se rapprochera de celle du matériau de couverture.
- Une attention particulière sera portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux

Article UR2 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces publics et abords des constructions

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

En outre, les espaces présentant une déclivité doivent faire l'objet de plantations ou d'aménagements paysagers visant à retenir la terre végétale et éviter le ravinement.

Les espèces végétales seront choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Article UR2 2.4 : Stationnement

Les places à prévoir seront obligatoirement situées sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

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

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues, aux voitures d'enfants et aux locaux à ordures ménagères doivent être également prévues sur l'unité foncière.

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

Pour les habitations comportant un logement :

2 places de stationnement sur le terrain.

Pour les habitations groupant plusieurs logements :

2 emplacements par logement.

En cas d'extension, il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 55 m² SDP (créée).

3. Section 3 : Equipements et réseaux

Article UR2 3.1 : Desserte par les voiries publiques ou privées

Accès à créer

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès, d'une largeur comprise en 3.5 et 5 mètres, 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.

Voirie à créer

Les voies, d'une largeur minimale de 3.5m, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UR2 3.2 : Desserte par les réseaux

Eau Potable

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

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

La commune présente un système d'assainissement collectif pour les zones du centre-bourg (sauf la Cour de la Pompe) et des Mesnuls.

Les autres habitations proposent un assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur. La conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, conformément à l'article R.2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, si celui-ci est réalisé.

Les projets seront soumis à autorisation municipale dans le cadre de réhabilitations ou constructions.

Eaux pluviales

En application de la délibération de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application, les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées. Le débit de rejet des eaux pluviales est limité à 1litre par seconde et par hectare.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols, sauf :

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site;
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000m².

Toute opération implantée sur un terrain de plus de 10000 m² est soumis à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

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

Électricité - Téléphone

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux réalisés sur les parcelles privées devront obligatoirement être enterrés.

Fourreaux en attente

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

Infrastructures et réseaux de communication électronique

En application de l'article L-151-40 du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

IV. CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR3

Caractère du secteur

Cette zone correspond à un site urbain constitué (SUC).

1. Section 1 : destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article UR3 1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions

Dans le secteur UR3 sont interdites :

- Les constructions ou installations soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.);
- Les terrains de caravane,
- Les terrains de camping,
- Les déblais et remblais
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les carrières,
- Les habitations légères de loisir
- Les nouvelles constructions à usage agricole
- Les dépôts de toute nature.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivant, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées soumises à déclaration
- La reconstruction à l'identique dans le cas de sinistre est admise nonobstant les dispositions des articles 3 à 13.
- Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent atteinte au caractère général de la zone.
- Dans les secteurs archéologiques reportés sur la carte incluse dans le rapport de présentation du PLU, en application du décret n°2004-490 du 03 Juin 2004, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra faire l'objet de la consultation du Service Régional des Affaires Culturelles d'Ile de France – 45/47 rue le Pelletier 75009 PARIS.
- En dehors des sites urbains constitués (à définir sur le plan de zonage), toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 m. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement ; cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois. Toutefois, l'extension ne devra pas être dirigée vers le massif.
- Dans les sites urbains constitués (à définir sur le plan de zonage), les nouvelles constructions pourront être autorisées. Toutefois, la limite graphique figurant sur le plan de zonage est indicative ; la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction de la demande d'occupation du sol. Par ailleurs, une distance minimale de 15 m sera respectée entre la construction et la limite du boisement.

2. Section 2 : Caractéristiques urbaines, environnementales et paysagères

Article UR3 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Règles de gabarit

- Règle de hauteur

La hauteur des constructions nouvelles ou des surélévations ne peut excéder 8,80m au faitage par rapport au point le plus bas. Le nombre de niveaux est limité à : R de C + comble aménageable.

Pour les constructions destinées à usage d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin. Cette hauteur est ramenée à 5,50 m au faitage.

- Règle de densité : emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 30% de la superficie du terrain dont 10 % maximum pour les annexes.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m².

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur au moins égale à 5 mètres. En cas de voie privée, les constructions seront implantées à une distance de la limite de fait de la voie au moins égale à 5 m.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement. Toutefois, les murs de ces extensions comportant des baies devront respecter les règles énoncées ci-dessus.

Les utilisateurs du présent règlement doivent se reporter à l'annexe n° 2 du présent règlement pour une illustration graphique de la règle précitée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.

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

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (abris de jardin, garages, bûchers, ...) ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume du bâti existant) ou de changement de destination et d'extension verticale des constructions existantes.

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

Les utilisateurs du présent règlement doivent se reporter à l'annexe n° 2 du présent règlement une illustration graphique de la règle précitée.

Toutefois, il ne sera autorisé aucun percement sur les façades, pignons ou toitures implantés en limite séparative à l'exception des châssis de toit, sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 1,90 m par rapport au plancher de la construction.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article UR3 2.2 : Qualité urbaine et architecturale

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

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

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

Toitures

Un soin tout particulier sera apporté aux teintes des toitures. Elles seront de couleur rouge-brun nuancé.

Sans débord aux pignons, avec souches de cheminées au droit des pignons et au plus près du faîtage, les toitures des volumes principaux seront à deux pentes.

Les solins des bords de toiture seront réalisés en mortier de ciment ou en zinc (pas de tuile de rive).

En cas de surélévation totale du bâtiment principal, les toitures devront respecter les prescriptions définies ci-dessus.

Toutefois, le zinc et le cuivre pourront être utilisés sur des constructions qui ne seront pas visibles de la voie.

Pour les extensions et les vérandas, le nombre de pans et la pente pourront être différents, si le projet architectural présente une certaine qualité et s'il est en harmonie avec la construction existante.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Interdits :

- le chaume
- l'ardoise.

Murs

Les murs extérieurs devront présenter une finition qualitative des façades. Les murs extérieurs pourront être traités par des enduits, du bardage bois, des pierres beurrées à fleur.

Les linteaux bois apparents sont interdits. L'emploi de la brique est interdit sauf en cas de restauration si ce matériau est déjà existant sur les façades.

Interdits :

- les pierres apparentes (sauf beurrées à fleur)
- les briques de parement
- les fausses pierres.

Menuiseries

Les teintes devront être unies et homogènes.

Les matériaux autorisés sont :

- Bois
- PVC
- Aluminium

Portes et portails

Les portes, les portails, les portes d'abris pour voitures et d'entrepôts seront soit en bois d'aspect naturel, soit en bois peint, soit en aluminium laqué, soit en métal laqué.

Divers

Les garages en sous-sol sont interdits, seules les caves situées en sous-sol, semi-enterrées seront autorisées.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront de préférence constituées de murs en moellon de pays enduits, d'une hauteur de 1,80 m à 2,20 m ou d'agglomérés de ciment enduits, soit de murets bas supportant grille. Les enduits seront de même nature que ceux des bâtiments attenants. Les grilles et portails seront de dessin et couleur sobres.

Du côté des limites séparatives, les clôtures pourront être constituées de haies vives, de murets surmontés d'une grille, d'un grillage doublé de végétation ou de murs pleins d'une hauteur de 1,80 m à 2,20 m.

Sont interdits :

- les clôtures à palplanches
- les clôtures construites de panneaux publicitaires
- les murs en briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits
- les clôtures en bambous, roseaux ou branches
- les clôtures en plaques béton préfabriquées
- les dispositifs d'occultation (canisses, brise-vue, etc.)

Tenues de propriétés existantes ou futures - plantations - enseignes publicitaires

Les accotements sur voies et chemins ainsi que les jardins visibles de ces voies doivent être constamment en bon état de propreté, entretenus, nets de tous dépôts visibles des voies,

chemins et propriétés avoisinantes, les pelouses, plates-bandes fleuries et plantations étant vivement recommandées.

Antennes et paraboles

Elles sont autorisées selon les prescriptions suivantes :

- Elles doivent être intégrées au site
- Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public
- Elles seront, de même que leur support, de couleur similaire à l'élément de construction sur lequel elles s'accrochent (mur, toiture, souche de cheminée, etc.)
- Elles doivent être fixées à titre définitif et ne pas présenter de câble ou de raccordements volants

Performance énergétique et environnementale

Toiture

Les panneaux solaires pourront être utilisés à condition qu'ils soient encastrés (et non pas en saillie) et qu'ils soient limités à une partie de la toiture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Intégration en façade

Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires implantés en façades seront autorisés à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet architectural et urbain. Leur implantation sera conditionnée à la composition de la façade.

Sur le bâti ancien, leur implantation sera limitée aux façades et pignons non visibles de la rue.

Les éléments de production d'énergie renouvelable et d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

Installation de panneaux solaires

Les capteurs solaires pourront être admis dans les conditions suivantes :

–L'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment exceptionnel.

–L'implantation doit tenir compte de l'organisation du bâtiment lui-même, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes.

–Pour les combles brisés dits « à la Mansart », ils seront obligatoirement implantés sur le terrasson (partie à faible pente) de la couverture.

–Les capteurs seront entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture. Leur couleur se rapprochera de celle du matériau de couverture.

–Une attention particulière sera portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

Article UR3 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords de constructions

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

En outre, les espaces présentant une déclivité doivent faire l'objet de plantations ou d'aménagements paysagers visant à retenir la terre végétale et éviter le ravinement.

Les espèces végétales seront choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Article UR3 2.4 : Stationnement

Les places à prévoir seront obligatoirement situées sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues, aux voitures d'enfants et aux locaux à ordures ménagères doivent être également prévues sur l'unité foncière.

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

Pour les habitations comportant un logement

2 places de stationnement sur le terrain.

Pour les habitations groupant plusieurs logements

2 emplacements par logement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs

Le nombre de place doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

En cas d'extension, il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 55 m² SDP (créée).

3. Section 3 : Equipements et réseaux

Article UR3 3.1 : Desserte par les voiries publiques ou privées

Accès à créer

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Voirie à créer

Les voies, d'une largeur minimale de 3.5m, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UR3 3.2 : Desserte par les réseaux

Eau Potable

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

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

La commune présente un système d'assainissement collectif pour les zones du centre-bourg (sauf la cour de la pompe) et des Mesnuls.

En zone d'assainissement collectif, le branchement au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées domestiques. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par des canalisations enterrées et étanches.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

* Eaux pluviales

En application de la délibération de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application, les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées. Le débit de rejet des eaux pluviales est limité à 1litre par seconde et par hectare.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols, sauf :

- En cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site;
- Si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000m².

Toute opération implantée sur un terrain de plus de 10000 m² est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

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

Électricité - Téléphone

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux réalisés sur les parcelles privées devront obligatoirement être enterrés.

Fourreaux en attente

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

Infrastructures et réseaux de communication électronique

En application de l'article L-151-40 du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

V. CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU (OAP n°1)

Caractère du secteur

La zone 2AU correspond à une zone du château de Boulémont (OAP n°1 présente le projet prévu sur ce site).

1. Section 1 : destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article 2AU 1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions

Dans l'ensemble de la zone 2AU, sont interdits :

- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Dans l'ensemble de la zone 2AU, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, localisé aux documents graphiques seront réalisables dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques et historiques desdits bâtiments.

Les destinations suivantes sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à un projet d'aménagement de l'ensemble de l'OAP :

- Résidence de services
- Résidence hôtelière
- Equipement culturel
- Réhabilitation de logements existants (Château existant et annexe).

Et lorsqu'elles sont directement liées aux destinations autorisées dans la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.
- Les constructions destinées à l'administration de la résidence de service / résidence hôtelière.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussement de sol liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

2. Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 2AU 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Règles de gabarit

- Règle de hauteur

La hauteur des constructions nouvelles ou des surélévations ne peut excéder 12 m au faitage, par rapport au point le plus bas.

- Règle de densité : emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la superficie de l'OAP.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à une distance à l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute nouvelle construction devra être implantée à un minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions nouvelles non contigües devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres de toute autre construction en leur point le plus proche.

Article 2AU 2.2 : qualité urbaine et architecturale

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Principes généraux

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble patrimonial et paysager constitué par le domaine de Boulémont.

Les toitures

Il n'est pas fixé de règles, le type de toiture des constructions nouvelles devra être défini dans le cadre du projet architectural de l'ensemble de la zone.

Les murs

Il n'est pas fixé de règles, le type de parements des constructions devra être défini dans le cadre du projet architectural de l'ensemble de la zone.

Les percements

Il n'est pas fixé de règles, le type de percements devra être défini dans le cadre du projet architectural de l'ensemble de la zone.

Pour les bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, des ouvertures en façades seront autorisées sous réserve de ne pas dénaturer l'ensemble architectural.

Les menuiseries

Il n'est pas fixé de règles, le type de menuiseries devra être défini dans le cadre du projet architectural de l'ensemble de la zone.

Les clôtures

Il n'est pas fixé de règles, le type de clôtures devra être défini dans le cadre du projet architectural de l'ensemble de la zone.

Tenues de propriétés existantes ou futures, plantations

Les accotements sur voies et chemins existants ou futurs, ainsi que les jardins visibles de ces voies doivent être constamment en bon état de propreté, entretenus, nets de tous dépôts visibles des voies, chemins et propriétés avoisinantes.

Performance énergétique et environnementale

Toiture

Les panneaux solaires pourront être utilisés à condition qu'ils soient encastrés (et non pas en saillie) et qu'ils soient limités à une partie de la toiture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Intégration en façade

Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires implantés en façades seront autorisés à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet architectural et urbain. Leur implantation sera conditionnée à la composition de la façade.

Sur le bâti ancien, leur implantation sera limitée aux façades et pignons non visibles de la rue.

Les éléments de production d'énergie renouvelable et d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

Installation de panneaux solaires

Les capteurs solaires pourront être admis dans les conditions suivantes :

–L'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment exceptionnel.

–L'implantation doit tenir compte de l'organisation du bâtiment lui-même, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes.

–Lorsque la couverture n'est pas en ardoise ou en zinc, les capteurs seront implantés sur les pans de couvertures les plus bas (garages, adjonctions...).

–Pour les combles brisés dits « à la Mansart », ils seront obligatoirement implantés sur le terrasson (partie à faible pente) de la couverture.

–Les capteurs seront entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture. Leur couleur se rapprochera de celle du matériau de couverture.

–Une attention particulière sera portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux

Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire

Article 2AU 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords de constructions

- Les éléments paysagers (bosquets, alignements) identifiés dans l'OAP n°1 doivent être conservés et mis en valeur.
- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Les alignements d'arbres, les arbres isolés ainsi que les haies repérés au document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme seront préservés. Tout abattage doit faire l'objet d'une demande auprès de la mairie. L'abattage ne sera autorisé que pour des raisons de sécurité ou phytosanitaires. Ils seront remplacés par des essences identiques.

Article 2AU 2.4 : Stationnement

Les places à prévoir seront obligatoirement situées sur la zone de l'OAP en dehors des voies publiques et de l'espace naturel situé devant le château.

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

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues, aux voitures d'enfants et aux locaux à ordures ménagères doivent être également prévues sur l'unité foncière.

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

Pour les habitations comportant un logement :

1 place de stationnement sur le terrain.

Pour les habitations groupant plusieurs logements :

2 emplacements par logement.

En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé une place de stationnement pour :

- Locaux administratifs : 30 m² SDP;
- Résidence hôtelière : une place pour deux chambres ;
- Résidence de service : une place pour quatre chambres ;

3. Section 3 : Equipements et réseaux

Article 2AU 3.1 : Desserte par les voiries publiques ou privées

Accès à créer

Les accès à la zone 2AU seront réalisés par l'est et par le sud du secteur (depuis la Route de Boulémont), selon le principe d'accès et de circulation décrit dans l'OAP n°1.

Voirie à créer

Pour être constructible, le terrain doit être desservi par une voie privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité (largeur minimale de 3.5m), de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées.

Conformément aux orientations d'aménagement prévues dans l'OAP n°1, le secteur sera desservi par une voirie à circulation lente pour les voitures et pourra accueillir les modes doux.

Article 2AU 3.2 : Desserte par les réseaux

Eau Potable

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

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

La commune ne présente pas un système d'assainissement collectif pour l'OAP n°1.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales font l'objet des dispositions des articles 640, 641 et 681 du code civil.

En application de la délibération de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application, les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées. Le débit de rejet des eaux pluviales est limité à 1 litre par seconde et par hectare.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols, sauf en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site.

Le projet de l'OAP sera également soumis à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite. La réalisation d'un réseau de type séparatif est obligatoire à l'intérieur de la parcelle privative.

Électricité - Téléphone

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux réalisés sur les parcelles privées devront obligatoirement être enterrés et seront réalisés à la charge des propriétaires privés.

Fourreaux en attente

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

Infrastructures et réseaux de communication électronique

En application de l'article L-151-40 du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

VI. CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU-v (OAP n°2)

Caractère du secteur

Les zones AU-v1 et AU-v2 sont des zones à urbaniser dans le cadre d'un projet d'ensemble. Elles correspondent à l'OAP n°2 de l'entrée nord-ouest du village (ferme Campion et parcelle attenante).

Il s'agit d'un corps de ferme situé à l'entrée nord-ouest du village et de la parcelle attenante qui présente une surface de terrain importante. Ce secteur permettra de proposer logements et activités.

L'orientation d'aménagement et de programmation N°2 «Ferme Campion et parcelle attenante », complète le règlement de la zone AU-v.

1. Section 1 : destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article AU-v 1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone AU-v :

- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

Les destinations suivantes sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à un projet d'aménagement de l'ensemble de l'OAP n°2 :

Pour la zone AU-v1 :

- Implantation possible d'habitat sur la partie sud-est de la zone,

Pour la zone AU-v2 :

- La réhabilitation des bâtiments existants. Implantation de nouvelles habitations et d'activités artisanales dans l'enveloppe des bâtiments existants.

2. Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article AU-v 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Règles de gabarit

- Règle de hauteur

Pour la zone AU-v1 :

La hauteur des constructions nouvelles ou des surélévations ne peut excéder 9.40 m au faitage, par rapport au point le plus bas. Le nombre de niveaux est limité à R de C + 1 + comble.

Pour les constructions destinées à usage d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin. Cette hauteur est ramenée à 5,50 m au faitage.

Pour la zone AU-v2 :

Sur la zone AU-v2 (ferme Champion), il s'agit d'une réhabilitation de bâtiments existants (logements et activités), les hauteurs actuelles des constructions sont donc maintenues.

- Règle de densité : emprise au sol

Pour la zone AU-v1 :

La superficie du terrain constructible au sud-est de la zone est de 780m².

Les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc....) doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Pour la zone AU-v2 :

Sur la zone AU-v2 (ferme Champion), il s'agit d'une réhabilitation de bâtiments existants, l'emprise actuelle des constructions est donc maintenue.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour la zone AU-v1 :

Pour les nouvelles implantations autorisées au sud-est de la parcelle il n'est pas fixé de règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour la zone AU-v2 :

Sur la zone AU-v2 (ferme Champion), il s'agit d'une réhabilitation de bâtiments existants (logements et activités), les alignements actuels par rapport aux voies et emprises publiques sont donc maintenus.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour la zone AU-v1 :

Conformément aux orientations de l'OAP n°2, deux nouvelles constructions d'habitat pourront être implantées dans le périmètre dédié situé au sud-est de la zone. Dans ce périmètre les constructions nouvelles pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Si la construction est implantée en retrait, la distance de tout point de la construction par rapport à la limite séparative située en vis-à-vis ne pourra être inférieure à 4 mètres pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures. Cette distance est ramenée à 2,50 mètres minimum pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture avec vue.

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

Le faitage principal des constructions sera parallèle aux limites de parcelles indiquées dans le document graphique de l'OAP n°2.

Pour la zone AU-v2 :

Sur la zone AU-v2 (ferme Champion), il s'agit d'une réhabilitation de bâtiments existants (logements et activités), les alignements actuels par rapport aux limites séparatives sont donc maintenus.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour la zone AU-v1 :

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

Pour la zone AU-v2 :

Sur la zone AU-v2 (ferme Champion), il s'agit d'une réhabilitation de bâtiments existants (logements et activités), l'implantation actuelle des constructions les unes par rapport aux autres est donc maintenue.

Article AU-v 2.2 : qualité urbaine et architecturale

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 du village, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation d'un terrain 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.

Esprit général

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés. L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du quartier, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Les constructions neuves devront s'inspirer des formes urbaines des constructions traditionnelles du village. Cela devra notamment se traduire par le choix des gabarits, des proportions des façades (rapport longueur/hauteur), des formes de toitures et des pentes de toit. Cela devra aussi se traduire par le choix de matériaux de qualité en utilisant des matériaux naturels et traditionnels. Les imitations et les matériaux synthétiques sont interdits.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs. Les édicules, gaines et ouvrages techniques (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, installations de climatisation, de ventilation, VMC, etc.) doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction. Ils doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible de l'espace public.

Toitures

Un soin tout particulier sera apporté aux teintes des toitures. Elles seront de couleur rouge-brun nuancé.

Sans débord aux pignons, avec souches de cheminées au plus près du faîtage, les toitures des volumes principaux seront à deux pentes comprises entre 35 et 45°.

Les solins des bords de toiture seront réalisés en mortier de ciment ou en zinc (pas de tuile de rive).

La couverture des constructions sera impérativement réalisée en tuiles de terre cuite.

Toutefois, le zinc et le cuivre pourront être utilisés sur des constructions qui ne seront pas visibles de la voie.

Pour les toitures des constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, les versants pourront avoir une pente inférieure à 35°. Elles devront être composées de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Pour les extensions et les vérandas, le nombre de pans et la pente pourront être différents, si le projet architectural présente une certaine qualité et s'il est en harmonie avec la construction existante.

Sont Interdits :

- le chaume,

- l'ardoise.

Murs

Les murs auront des enduits extérieurs de finition talochée, sans pierre apparente et sans relief rustique. Les pierres seront beurrées à fleur. Les linteaux bois apparents sont interdits.

Sont interdits :

- les pierres apparentes
- les briques de parement
- les fausses pierres.

Percements

Pour les nouvelles constructions, les chiens-assis et outeaux sont interdits. Seules peuvent être réalisées en fonction du projet et de sa perception depuis l'espace public des lucarnes droites ou capucines, des lucarnes rampantes et des verrières en toiture. Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture, sans saillie. Les ouvertures devront s'intégrer de façon harmonieuse dans les façades. Elles seront, sur rue, plus hautes que larges lorsqu'elles sont situées côté voie à l'exception des vitrines commerciales et des portes de garage.

Pour les bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, des ouvertures en façades seront autorisées sous réserve de ne pas dénaturer l'ensemble architectural.

Menuiseries

Les portes et les fenêtres, situées coté voie, seront divisées afin de former de grands carreaux égaux, dans le style ancien du pays. Côté voie, les volets seront en bois peint. Les teintes devront être unies et homogènes.

Les matériaux autorisés sont :

- Bois
- PVC
- Aluminium

En cas de division de carreaux, elles devront être en « petit bois » (schéma fenêtre à intégrer)

Portes et portails

Les portes, les portails, les portes d'abris pour voitures et d'entrepôts seront soit en bois d'aspect naturel, soit en bois peint, soit en aluminium laqué, soit en métal laqué.

Divers

Les garages en sous-sol sont interdits, seules les caves situées en sous-sol, semi-enterrées seront autorisées.

Clôtures

Conformément aux orientations de l'OAP n°2, les murs et façades existants le long de la Grande Rue seront maintenus.

Du côté des limites séparatives, les clôtures pourront être constituées de haies mixtes, de murets surmontés d'une grille, d'un grillage doublé de végétation de type haie mixte ou de murs pleins d'une hauteur de 1,80 m à 2,20 m.

Les murs de clôture repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme devront être conservés ou restitués. Il sera toutefois possible de créer des ouvertures, 2 au maximum, pour la réalisation de portails (1 accès piétons et 1 accès véhicules) à condition de respecter l'ordonnancement architectural et de réduire à son minimum la partie de mur détruite.

Sont interdits :

- les clôtures à palplanches
- les clôtures construites de panneaux publicitaires
- les murs en briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut non enduits
- les clôtures en bambous, roseaux ou branches
- les clôtures en plaques béton préfabriquées
- Les dispositifs d'occultation (type cannisses, brise-vue, etc.)

Tenues de propriétés existantes ou futures - plantations - enseignes publicitaires

Les accotements sur voies et chemins ainsi que les jardins visibles de ces voies doivent être constamment en bon état de propreté, entretenus, nets de tous dépôts visibles des voies, chemins et propriétés avoisinantes, les pelouses, plates-bandes fleuries et plantations étant vivement recommandées.

Création ou aménagement de façade commerciale

Les façades commerciales, spécialement dans le cas d'un aménagement dans un bâtiment ancien, doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées et avec les bâtiments avoisinants. Les devantures contemporaines sont autorisées à condition qu'elles respectent le rythme et la composition de la façade de l'immeuble et des bâtiments voisins.

Le bandeau destiné à recevoir une enseigne ne doit pas masquer les séparations entre les étages ou entre immeubles contigus. Il doit être proportionné à la taille du bâtiment et se limiter au linéaire de vitrine commerciale. Les caissons de rideaux métalliques ne doivent pas être visibles de la voie publique et ne doit pas présenter de saillie en façade.

Antennes et paraboles

Elles sont autorisées selon les prescriptions suivantes :

- Elles doivent être intégrées au site
- Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public
- Elles seront, de même que leur support, de couleur similaire à l'élément de construction sur lequel elles s'accrochent (mur, toiture, souche de cheminée, etc.)
- Elles doivent être fixées à titre définitif et ne pas présenter de câble ou de raccordements volants.

Performance énergétique et environnementale

Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

Toiture :

Les panneaux solaires pourront être utilisés à condition qu'ils soient encastrés (et non pas en saillie) et qu'ils soient limités à une partie de la toiture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Intégration en façade :

Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires implantés en façades seront autorisés à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet architectural et urbain. Leur implantation sera conditionnée à la composition de la façade.

Sur le bâti ancien, leur implantation sera limitée aux façades et pignons non visibles de la rue. Les éléments de production d'énergie renouvelable et d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

Installation de panneaux solaires :

Les capteurs solaires pourront être admis dans les conditions suivantes :

–L'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment exceptionnel.

–L'implantation doit tenir compte de l'organisation du bâtiment lui-même, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes.

–Les capteurs seront implantés sur les pans de couvertures les plus bas (garages, adjonctions...).

–Les capteurs seront entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture. Leur couleur se rapprochera de celle du matériau de couverture.

–Une attention particulière sera portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux

Article AU-v 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les espaces pleine-terre identifiés dans l'OAP n°2 seront maintenus.

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

En outre, les espaces présentant une déclivité doivent faire l'objet de plantations ou d'aménagements paysagers visant à retenir la terre végétale et éviter le ravinement.

Les espèces végétales seront choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Article AU-v 2.4 : Stationnement

Les places à prévoir seront obligatoirement situées sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

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

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues, aux voitures d'enfants et aux locaux à ordures ménagères doivent être également prévues sur l'unité foncière.

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

Pour les habitations comportant un logement :

2 places de stationnement sur le terrain en cas de construction neuve ou en cas de création d'un logement dans du bâti existant.

Pour les habitations groupant plusieurs logements :

2 emplacements par logement.

En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé une place de stationnement pour :

- Activités artisanales, commerces et bureaux : une place pour 50 m² de SDP

3. Section 3 : Equipements et réseaux

Article AU-v 3.1 : Desserte par les voiries publiques ou privées

Accès et voiries à créer

Conformément aux orientations de l'OAP n°2, les accès existants seront conservés (Accès depuis la Grande rue et la route Mareil.)

Les nouvelles voiries privées auront une largeur minimale de 3.5m.

Article AU-v 3.2 : Desserte par les réseaux

Eau Potable

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

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement

Eaux usées :

La commune présente un système d'assainissement collectif pour les zones du centre-bourg conformément au plan de zonage d'assainissement de la commune en date de 2015.

Le branchement au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées domestiques situées en zonage d'assainissement collectif. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par des canalisations enterrées et étanches. Les bâtiments situés en zonage d'assainissement autonome se conformeront à la réglementation en vigueur. La conformité sera vérifiée dans le cadre des permis de construire (Article L2224-8 du code général des collectivités territoriales).

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales font l'objet des dispositions des articles 640, 641 et 681 du code civil.

En application de la délibération de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application, les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées. Le débit de rejet des eaux pluviales est limité à 1 litre par seconde et par hectare.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols, sauf en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite. La réalisation d'un réseau de type séparatif est obligatoire à l'intérieur de la parcelle privative. Chaque branchement devra être équipé d'une boîte de branchement située sur le domaine public, en limite de propriété privée.

Électricité - Téléphone

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux réalisés sur les parcelles privées devront obligatoirement être enterrés.

Fourreaux en attente

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

Infrastructures et réseaux de communication électronique

En application de l'article L-151-40 du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

I. CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère du secteur

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La zone comprend plusieurs zones humides, qu'il convient de préserver.

1. **Section 1 : destination des constructions, usages des sols et nature d'activités**

Article A 1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions

En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), dans la bande de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique, hors site urbain constitué, toute construction nouvelle est interdite. Sont autorisées les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en direction du massif forestier.

Sont interdites toutes les occupations du sol non-autorisées à l'article A 1.2 :

- Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres, le long et de part et d'autre du bord des cours d'eau présents sur la commune.
- Toute construction est interdite en crête et fond de Thalweg.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions et installations nécessaires et directement (transformation, conditionnement, vente directe...) liées aux besoins des exploitations agricoles (hangars, constructions techniques, constructions abritant des sanitaires, douches, etc.).

Conformément aux orientations du SCOT de Gally Mauldre, la réutilisation des bâtiments existants devra être privilégiée. Dans le cas où les bâtiments existants se révéleront obsolètes ou inadaptés aux nouveaux besoins de l'exploitation (localisation, surface, fonctionnalité du bâtiment au regard de l'évolution des activités agricoles), une nouvelle construction ou installation pourra être autorisée sous les conditions suivantes :

- Ne pas être située dans les cônes de vues identifiés dans le plan de zonage.
- Ne pas porter atteinte aux corridors écologiques et coupures d'urbanisation reportés sur les documents graphiques.
- Les nouvelles constructions devront être localisées en lisière urbaine ou à proximité immédiate de bâtis existants (distance maximale de 15 mètres). La construction de bâtiments source de nuisances nécessitera toutefois, de prévoir une distance suffisante avec les habitations.
- Les constructions et installations nouvelles devront être localisées sur leur emprise foncière de manière à ce qu'il ne soit pas porté d'atteinte au paysage, elles seront adossées à des éléments de paysage ou à des éléments naturels tels que talus, bois, bosquet... Les principaux bâtiments de l'exploitation agricole devront former un ensemble compact et cohérent.

La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt détermine l'activité minimale de l'exploitation agricole (activité minimale

d'assujettissement-AMA) requise pour considérer son dirigeant comme chef d'exploitation. Les dispositions relatives à cette dernière sont codifiées aux articles L722-5 et L722-5-1 du code rural et de la pêche maritime. Pour l'appréciation de l'AMA, 3 critères non cumulatifs sont pris en compte : surface minimale d'assujettissement, temps de travail et revenu professionnel. Les dispositions de ce paragraphe s'appliquent aux exploitations agricoles.

- b) Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement principal de l'exploitant qui pour des raisons de service et de sécurité a besoin d'être logé sur le lieu d'exploitation. Elles sont admises, soit en continuité, par aménagement ou extension des bâtiments d'exploitation soit à proximité immédiate (avec une distance maximale de 15 mètres entre deux constructions), sous la condition d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la limite d'un total de 200m² de Surface de Plancher.
- c) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- d) La vente des produits issus des exploitations agricoles en place.
- d) Dans les secteurs Ar, délimités en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé le changement d'affectation, ainsi que l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% maximum d'emprise au sol de la construction existante à la date d'application du présent règlement, sans pouvoir excéder 60m² ni une surface de plancher totale supérieure à 200m² après travaux.
- e) Dans les secteurs Ae, délimités en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé l'extension des constructions existantes, dans la limite de 30% maximum d'emprise au sol de la construction existante à la date d'application du présent règlement, à condition qu'elles soient destinées aux activités artisanales, industrielles, aux bureaux ou aux activités hôtelières, ainsi que les logements de fonction liés à ces activités, sans pouvoir excéder 60 m².

Conformément à l'article L 151-12 du code de l'urbanisme les extensions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2. Section 2 : caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères

Article A 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Règles de gabarit

- Règle de hauteur

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitations ou des surélévations ne peut excéder 9,40m au faitage par rapport au point le plus bas. La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation n'excède pas celle de la construction existante.

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale est fixée à 12m, toutefois cette hauteur pourra être dépassée si des impératifs techniques l'exigent.

Pour les constructions destinées à usage d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de resserre(s), de cellier(s), etc., cette hauteur est ramenée à 5,50 m au faitage.

- Règle de densité : emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation n'excède pas 200m² après travaux.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 5m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait. La marge de retrait sera au moins égale à 5m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 2.2 : qualité architecturale

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux de construction seront simples, de teintes atténuées accordées à l'environnement.

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles seront de teinte permettant de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Performance énergétique et environnementale

Toiture

Les panneaux solaires pourront être utilisés à condition qu'ils soient encastrés (et non pas en saillie) et qu'ils soient limités à une partie de la toiture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Intégration en façade

Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires implantés en façades seront autorisés à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet architectural et urbain. Leur implantation sera conditionnée à la composition de la façade.

Les éléments de production d'énergie renouvelable et d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

Installation de panneaux solaires

Les capteurs solaires pourront être admis dans les conditions suivantes :

- L'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment exceptionnel.
- L'implantation doit tenir compte de l'organisation du bâtiment lui-même, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes.
- Les capteurs seront entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture. Leur couleur se rapprochera de celle du matériau de couverture.
- Une attention particulière sera portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

Récupération des eaux pluviales

Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

Article A 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces publics non-bâties et abords des constructions

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

En outre, les espaces présentant une déclivité doivent faire l'objet de plantations ou d'aménagements paysagers visant à retenir la terre végétale et éviter le ravinement.

Les espèces végétales seront choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les arbres repérés aux documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme seront préservés. Tout abattage doit faire l'objet d'une demande auprès de la mairie. L'abattage ne sera autorisé que pour des raisons de sécurité ou phytosanitaires. Ils seront remplacés par des essences identiques.

Article A 2.4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

3. Section 3 : Equipements et réseaux

Article A 3.1 : Desserte par les voiries publiques ou privées

Accès à créer

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les nouvelles voiries d'accès auront une largeur minimale de 3.5m.

Article A 3.2 : Desserte par les réseaux

Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable (exception faite pour les abri(s) de voiture(s), abri(s) de jardin, resserre, cellier, etc.).

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées aura un assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

* Eaux pluviales

En application de la délibération de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application, les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées. Le débit de rejet des eaux pluviales est limité à 1 litre par seconde et par hectare.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols, sauf :

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site;
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000m².

Toute opération implantée sur un terrain de plus de 10000 m² est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le terrain d'assiette du projet.

Infrastructures et réseaux de communication électronique

En application de l'article L.151-40 du Code de l'Urbanisme, les opérations de construction à usage d'habitation doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

II. CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère du secteur

Il s'agit d'une zone naturelle, qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère et des milieux naturels. Plusieurs zones humides sont présentes, il convient de les préserver. Les secteurs Ne et Nr sont des secteurs existants de taille et de capacité d'accueil limités.

1. Section 1 : destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article N 1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions

Dans le secteur N, est interdit :

- Toute construction nouvelle est interdite en zone N, à l'exception des constructions, installations et aménagements autorisés à l'article 2.
- Toute occupation de sols au sein des corridors écologiques, de la zone strictement protégée (cf. Plan de zonage), dans les coupures d'urbanisation et au sein des cônes de vue.
- En zone N, Ne et Nr, toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres, le long et de part et d'autre du bord des cours d'eau présents sur la commune.

Dans le secteur N, sont admises les occupations et utilisations du sol suivant, si elles respectent les conditions ci-après :

2-1 dans l'ensemble de la zone:

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La construction d'abris à animaux : dans la limite d'un abri par unité foncière de moins de 1ha. Au-delà de 1ha, un abri par tranche de 1ha. Chaque abri devra avoir une surface maximale de 12 m² et devra être fermé au maximum sur trois côtés.

2-2 A l'intérieur des secteurs Ne et Nr identifiés sur le document graphique est autorisée :

- En zone Nr : l'extension des bâtiments existants à usage d'habitation, de services, bureaux ou artisanat est autorisée selon les conditions suivantes :
 - La surface de plancher autorisée représentera 30% maximum de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du présent document, sans pouvoir excéder 60m² et dans la limite d'emprise au sol totale de 200m² après travaux.
- En zone Ne : l'extension des bâtiments à usage d'équipements collectifs et installations nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée selon les conditions suivantes :
 - La surface de plancher initiale doit être supérieure ou égale à 60m² à la date de l'approbation du présent document.
 - La surface de plancher autorisée représentera 30% maximum de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du présent document.

2. Section 2 : Caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères

Article N 2.1 : Volumétries et implantation des constructions

Règles de gabarit

- Règle de hauteur

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 9,40m au point le plus haut par rapport au point le plus bas. La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation n'excède pas celle de la construction existante.

Pour les constructions destinées à usage d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de resserre(s), de cellier(s), etc., cette hauteur est ramenée à 5,50 m au faitage.

- Règle de densité : emprise au sol

L'emprise au sol maximum est fixée à 10% de l'unité foncière. Les constructions à usage d'habitation limitent leur emprise au sol totale après travaux à 200m².

Toutefois si la surface de l'unité foncière dépasse la limite du secteur Ne ou Nr, les 10% sont calculés par rapport à la partie de l'unité foncière incluse dans le secteur.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 5 m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter une marge de retrait au moins égale à 4 m.

Article N 2.2 : qualité architecturale et paysagère

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage devra être assurée notamment par le respect du profil naturel du terrain leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Les matériaux de construction seront simples, de teintes atténuées accordées à l'environnement.

Performance énergétique et environnementale

Toiture

Les panneaux solaires pourront être utilisés à condition qu'ils soient encastrés (et non pas en saillie) et qu'ils soient limités à une partie de la toiture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Intégration en façade

Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires implantés en façades seront autorisés à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet architectural et urbain. Leur implantation sera conditionnée à la composition de la façade.

Les éléments de production d'énergie renouvelable et d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

Installation de panneaux solaires

Les capteurs solaires pourront être admis dans les conditions suivantes :

- L'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment exceptionnel.
- L'implantation doit tenir compte de l'organisation du bâtiment lui-même, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes.
- Les capteurs seront entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture. Leur couleur se rapprochera de celle du matériau de couverture.
- Une attention particulière sera portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

Récupération des eaux pluviales

Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

Article N 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations en nombre et espèces équivalents.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113 du Code de l'urbanisme.

Article N 2.4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

3. Section 3 : Equipements et réseaux

Article N 3.1 : Desserte par les voiries publiques ou privées

Accès à créer

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle 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.

Les nouvelles voiries auront une largeur minimale de 3.5m.

Article N 3.2 : Desserte par les réseaux

Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable (exception faite pour les abri(s) de voiture(s), abri(s) de jardin, resserre, cellier, etc.).

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement

*** Eaux usées**

Toute construction générant des eaux usées aura un assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

*** Eaux pluviales**

En application de la délibération de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application, les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées. Le débit de rejet des eaux pluviales est limité à 1 litre par seconde et par hectare.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols, sauf :

- En cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site;
- Si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000m².

Toute opération implantée sur un terrain de plus de 10000 m² est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

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

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le terrain d'assiette du projet.

Infrastructures et réseaux de communication électronique

En application de l'article L-151-40 du code de l'urbanisme, les opérations de construction à usage d'habitation doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

Annexes

I. ANNEXE 1 – Lexique

Annexe :

Construction secondaire de dimensions réduites et inférieures au bâtiment principal dont l'usage complète le fonctionnement du bâtiment principal auquel il est lié. Il n'est pas contigu à ce dernier, mais doit toutefois être implanté selon un éloignement restreint marquant un lien entre les deux constructions.

Acrotère :

Nom qui désigne l'ouvrage (quel que soit sa nature, son matériau ou sa composition) qui prolonge et termine dans sa partie supérieure la façade d'une construction.

Construction existante :

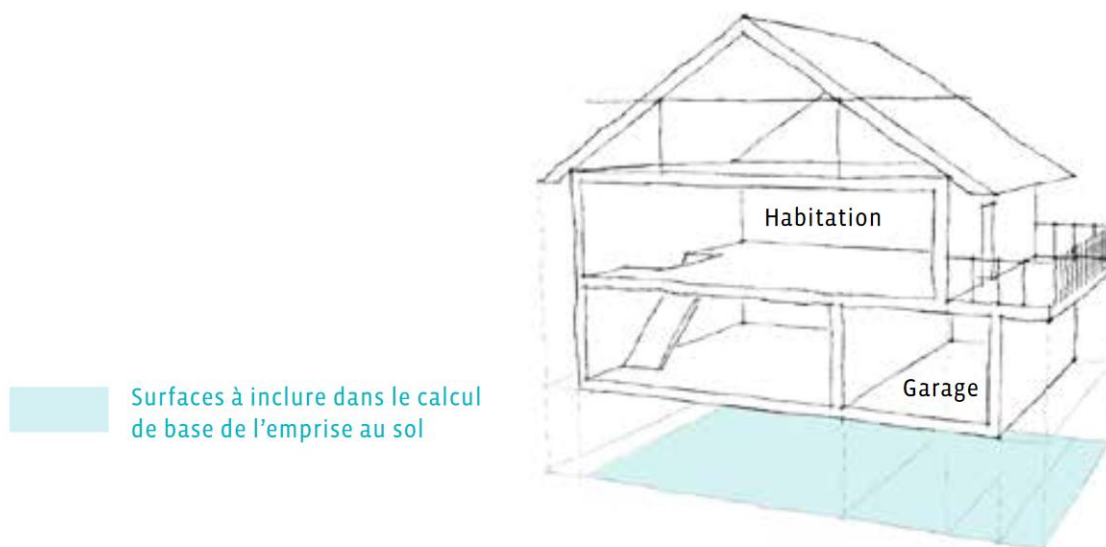
Une construction est existante au sens du présent code lorsque la majorité des fondations, façades, toitures et planchers qui la constituent, remplissent leurs fonctions au moment de l'approbation du document d'urbanisme.

Construction contigüe :

Des constructions sont contigües, lorsqu'elles sont directement en contact l'une avec l'autre. Des constructions uniquement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche, ou un angle ne constituent pas des constructions contigües.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale de la construction au sol hors éléments de modénature tels que bandeaux et corniches, les débords de toiture dépourvus d'encorbellements ou de poteaux de soutien. L'épaisseur des murs de façade est incluse dans ce calcul.



Extension :

Une extension est une surélévation ou une construction horizontale contigüe à la construction principale existante avec laquelle elle doit présenter un lien fonctionnel. Ses dimensions doivent rester significativement inférieures à celles de la construction principale existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois verticales extérieures. Elles intègrent les baies, l'isolation extérieure et les éléments de modénature secondaire.

Gabarit :

Le gabarit d'une construction est le volume minimal ou maximal dans lequel doit s'inscrire une construction en application des règles de hauteur et d'emprise au sol prévues dans chaque secteur. Il désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction.

Hauteur :

La hauteur d'une construction constitue la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas qui en est situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux situé à l'aplomb de ces points et au point le plus haut du faîtage de la construction, ou du sommet de l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique.

Jour de souffrance :

Les jours de souffrance (parfois appelés jours de tolérance) sont des ouvertures destinées uniquement à laisser passer la lumière et non l'air, sans création d'aucune vue.

Ils sont dits à "verre dormant", c'est-à-dire muni d'un verre translucide fixé dans un châssis qui ne peut être ouvert, ou en pavé de verres

Limite séparative :

Les limites séparatives sont des limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent, en sont exclues les limites d'alignement sur les voies et emprises publiques. Elles peuvent être distinguées en deux types, les limites de fond de terrain.

Local accessoire :

Partie d'un bâtiment existant ou extension réputée avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal à laquelle elle se rattache pour l'application du code de l'urbanisme mais dont la destination et sous-destination effective est différente et complète les fonctions du bâtiment principal.

Place de stationnement :

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et desdites mentions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire : 5 mètres de longueur (9 mètres pour une place double) et 2,30 mètres de largeur ;
- En cas de stationnement en épi : 5,5 mètres de longueur pris perpendiculairement à la voie et 2,50 mètres de largeur ;
- En cas de stationnement longitudinal : 5 mètres de longueur et 2 mètres de largeur.

Les rampes d'accès à un sous-sol ne doivent entraîner aucune modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique

Percement :

Création d'une ouverture, d'un passage dans un mur.

Retrait d'alignement :

Il se définit par rapport aux limites des voies ou emprises publiques, soit par rapport aux limites des propriétés qui jouxtent la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction. Il s'entend comme la distance entre ces limites et le point le plus proche de la construction.

Terrain naturel

Par terrain naturel, on entend le terrain préexistant à toute construction.

D'éventuels surélévations ou décaissements effectués à l'occasion de phases précédentes de travaux ne permettent pas de qualifier le niveau préexistant au jour de la nouvelle construction, de terrain naturel.

Il est établi le cas échéant par référence aux terrains environnants non remaniés (dans l'hypothèse où il n'existerait plus aucun point du terrain qui n'ait préalablement été modifié).

Voie ouverte au public et emprise publique :

Sont constitutives de voies ou emprises publiques toutes les voiries et espaces appartenant au domaine public et les voies privées ouvertes à l'usage public. La voie s'entend comme l'espace comprenant la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules et l'emprise réservée au passage des piétons.

II. ANNEXE 2– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

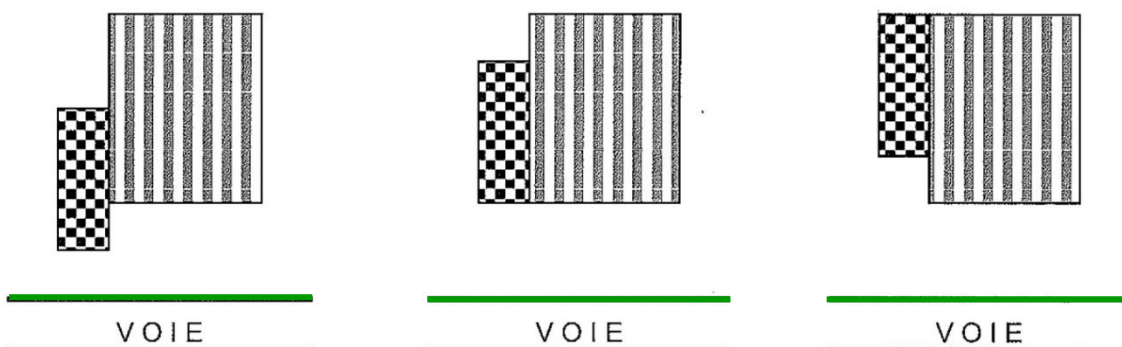
Cas de l'extension des constructions existantes

Cas n°1 : la construction existante respecte la règle édictée

Les extensions doivent alors respecter la même règle.

Cas n°2 : la construction existante ne respecte pas la règle édictée

a) la règle édictée est l'implantation des constructions à l'alignement (trait vert)

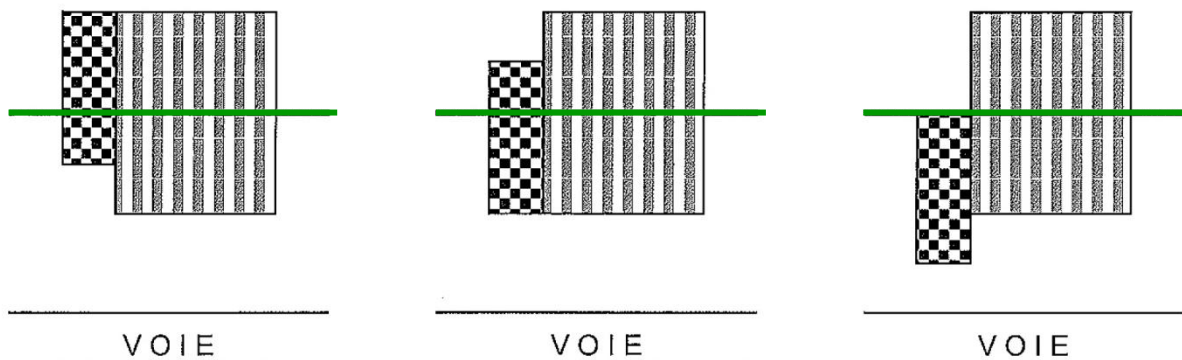


La distance entre l'extension et l'alignement est strictement <u>inférieure</u> à la distance entre la construction et l'alignement. ⇒ L'extension est autorisée.	La distance entre l'extension et l'alignement est <u>égale</u> à la distance entre la construction et l'alignement. ⇒ L'extension est autorisée.	La distance entre l'extension et l'alignement est strictement <u>supérieure</u> à la distance entre la construction et l'alignement. ⇒ L'extension n'est pas autorisée
---	--	--

Légende

-  construction existante
-  extension projetée
-  règle édictée par l'article 2.2

b) la règle édictée est l'implantation des constructions en retrait par rapport à l'alignement (trait vert)



La distance entre l'extension et l'alignement est strictement supérieure à la distance entre la construction et l'alignement.

⇒ L'extension est autorisée.

La distance entre l'extension et l'alignement est égale à la distance entre la construction et l'alignement.

⇒ L'extension est autorisée.

La distance entre l'extension et l'alignement est strictement inférieure à la distance entre la construction et l'alignement.

⇒ L'extension n'est pas autorisée

Légende

 construction existante

 extension projetée

 règle édictée par l'article 2.2

III. ANNEXE 3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

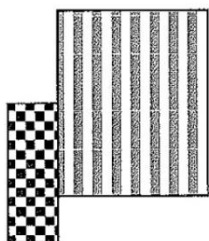
Cas de l'extension des constructions existantes

Cas n°1 : la construction existante respecte la règle édictée

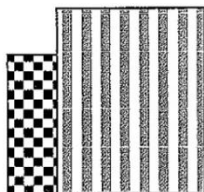
Les extensions doivent alors respecter la même règle.

Cas n°2 : la construction existante ne respecte pas la règle édictée

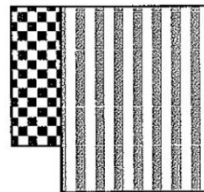
a) la règle édictée est l'implantation des constructions en limite séparative (trait vert)



Limite séparative



Limite séparative



Limite séparative

La distance entre l'extension et la limite séparative est strictement inférieure à la distance entre la construction et la limite séparative.

⇒ L'extension est autorisée.

La distance entre l'extension et la limite séparative est égale à la distance entre la construction et la limite séparative.

⇒ L'extension est autorisée.

La distance entre l'extension et la limite séparative est strictement supérieure à la distance entre la construction et la limite séparative.

⇒ L'extension n'est pas autorisée

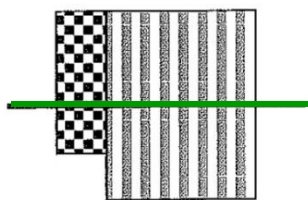
Légende

 construction existante

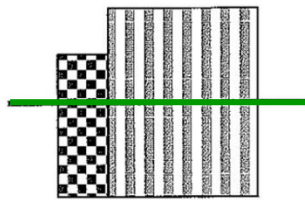
 extension projetée

 règle édictée par l'article 2.2

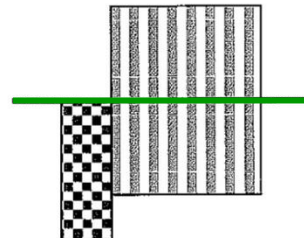
b) la règle édictée est l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives



limite séparative



limite séparative



limite séparative

La distance entre l'extension et la limite séparative est strictement supérieure à la distance entre la construction et la limite séparative.

⇒ L'extension est autorisée.

La distance entre l'extension et la limite séparative est égale à la distance entre la construction et la limite séparative.

⇒ L'extension est autorisée.

La distance entre l'extension et la limite séparative est strictement inférieure à la distance entre la construction et la limite séparative .

⇒ L'extension n'est pas autorisée

Légende

 construction existante

 extension projetée

 règle édictée par l'article 2.2

IV. ANNEXE 4 – LISTE DES ESPECES PRECONISEES POUR LES PLANTATIONS EXIGEEES A L'ARTICLE 13

LES ARBUSTES

Pour le garnissage bas des haies et des bandes boisées et la constitution des petits brise-vent et des haies de clôtures.

LES GRANDS ARBUSTES (généralement plus de 2 mètres à l'âge adulte)

* Les espèces :

- Cerisier de Sainte-Lucie
- Cognassier
- Cytise
- If (baies dangereuses pour les chevaux)
- Lilas
- Néflier
- Coudrier
- Weigelia
- Noisetiers à fruits
- Poirier à feuilles en coeur
- Prunier mirobolan
- Saule cendré
- Saule marsault
- Saule noir
- Sureau noir
- Buis
- Houx
- Laurier-tin
- Symphorine
- Troène de Californie
- Viorne obier

LES PETITS ARBUSTES (moins de 2 mètres à l'âge adulte)

* Feuillus caduques :

- Amélanchier
- Argousier
- Bourdaine
- Cassis
- Camerisier à balais
- Chêne de Banister (ou autre chêne de petite taille)
- Cornouiller mâle
- Cornouiller Sanguin
- Fusain d'Europe ou des Bois
- Fusain à larges feuilles
- Framboisier
- Groseiller commun
- Groseiller à maquereau
- Nerprun Purgatif
- Prunellier ou Epine Noire
- Saule Pourpre
- Viorne Lantane
- Viorne obier

LES PETITS ARBUSTES (suite)

* Feuillus persistants :

- Ajonc d'Europe
- Fragon
- Fusain du Japon
- Genêt à balais
- Genêt d'Espagne

* Les arbustes à caractère ornemental :

Ils peuvent être insérés de façon aléatoire dans certaines haies champêtres ou lisières particulières.

A utiliser sans excès dans un contexte forestier ou rural, car les floraisons sont souvent trop voyantes.

- Abelia
- Amelanchier
- Ancuba du Japon
- Baccaris Halimifolia
- Berberis Epine Vinette
- Berberis Stenophylla
- Buddleia
- Ceanothe
- Chalef
- Chèvrefeuille
- Deutzia
- Escallonia
- Fusain du Japon
- Groseiller à fleurs

LES ARBRES DE GRANDE TAILLE

Pouvant être conduits en haut jet dans les haies et les bandes boisées, les lisières forestières.

Elagués, les arbres de certaines de ces espèces forment des fûts destinés à plus ou moins long terme à la production de bois d'oeuvre.

Ils peuvent aussi être conduits à l'état isolé en développant librement leur silhouette naturelle.

* Les espèces :

- Châtaignier
- Chêne pédonculé
- Chêne rouvre ou sessile
- Chêne Rouge d'Amérique
- Cormier
- Erable plane
- Erable sycomore
- Frêne commun
- Hêtre (sol acide)
- Merisier (sol acide)
- Orme commun
- Peuplier de culture (loin des canalisations et des constructions)
- Tilleul à grandes feuilles
- Tilleul à petites feuilles
- Tremble

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal

LES ARBRES DE TAILLE MOYENNE

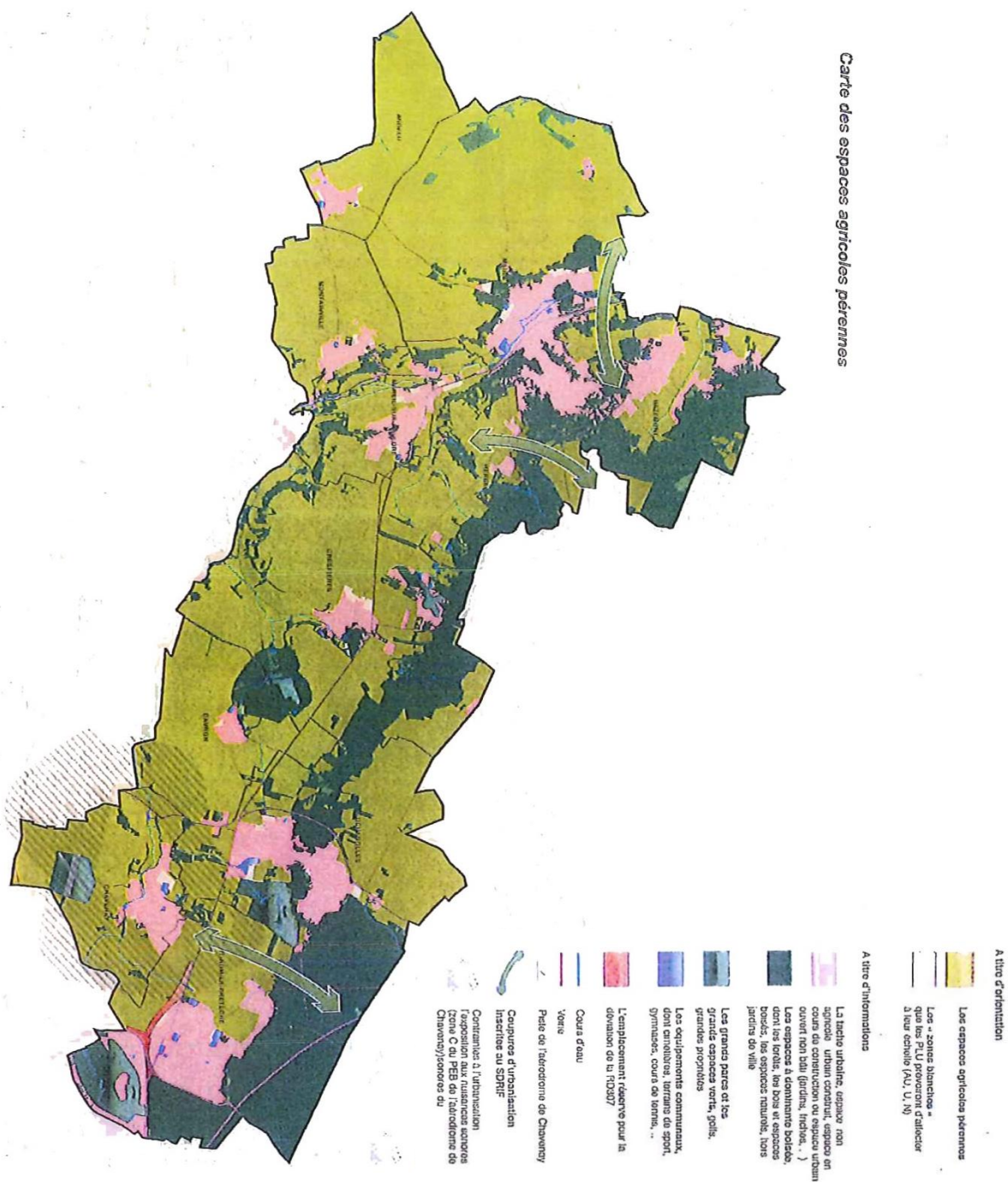
Employés en intercalaires dans les haies et les bandes boisées ou en plantations principales de haies moyennes et pouvant être menés soit en haut jet intermédiaire, soit plus souvent en cépées ou taillis sur souches.

* Les espèces :

- Alisier Torminal
- Allouchier ou Alisier Blanc
- Aulne à feuilles en cœur
- Aulne Glutineux ou Vergne
- Bouleau Pubescent
- Bouleau Verruqueux
- Cerisier tardif
- Charme commun
- Charme houblon
- Erable champêtre
- Grisard
- Orme de Sibérie
- Osier des vanniers
- Poirier sauvage
- Robinier faux-acacias
- Saule blanc
- Sorbier des Oiseleurs

V. ANNEXE 5 – SCOT DE GALLY MAULDRE – ESPACES AGRICOLES

SCOT de Gally-Mauldre – Carte des espaces agricoles

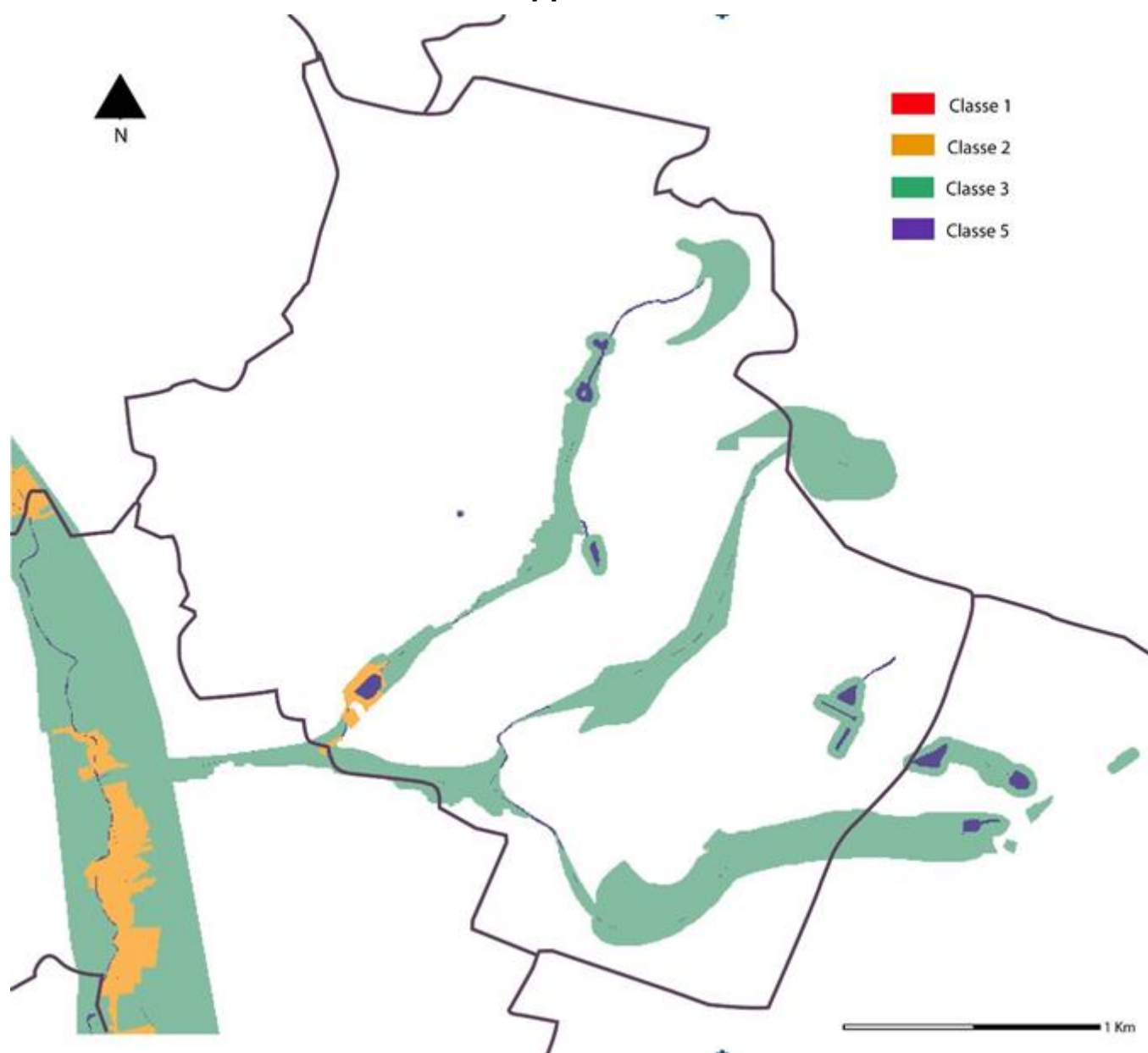




VII.ANNEXE 7 : Les emplacements réservés

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement d'un carrefour.	commune	443,81 m ²
2	Création d'un chemin piétonnier le long du ru.	commune	1 571,95 m ²
3	Création d'un chemin à usage mixte piétons/vélos.	commune	1 642,12 m ²
4	Création d'un fossé.	commune	2 106,06 m ²
5	Création d'un chemin à usage mixte piétons/vélos.	commune	1 710,41 m ²
6	Création d'un fossé.	commune	1 893,26 m ²
7	Création d'un bassin de retenue d'eau.	commune	1 187,74 m ²
8	Création d'un bassin de retenue d'eau.	commune	546,66 m ²
TOTAL			11 102,01 m²

VIII. ANNEXE 8 : Carte des enveloppes d'alerte Zones humides



IX. ANNEXE 9 : La construction sur les terrains argileux en Ile-de-France



**Comment faire face au risque de
retrait-gonflement du sol ?**

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie
d'Ile-de-France

www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserme avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions

Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.



Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

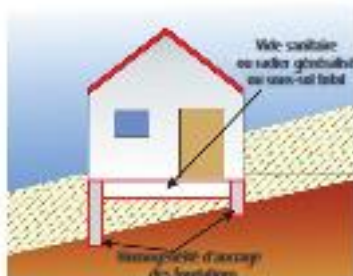
En région Ile-de-France :

- plus de **500 communes** exposées à ce risque
- **1,3 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- **deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CAINAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : **15 300€**

1- source CGEDD, mai 2010

Que faire si vous voulez...

... construire



➤ Précisez la nature du sol

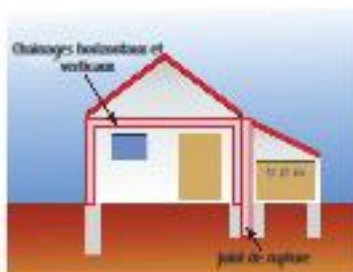
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retraits-gonflements des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

➤ Réalisez des fondations appropriées

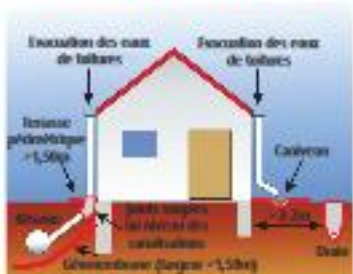
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



➤ Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

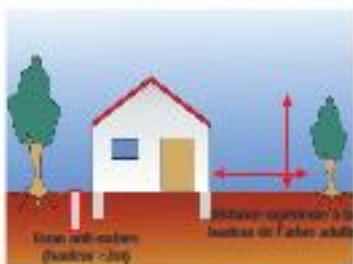
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

... aménager, rénover



➤ Éviter les variations localisées d'humidité

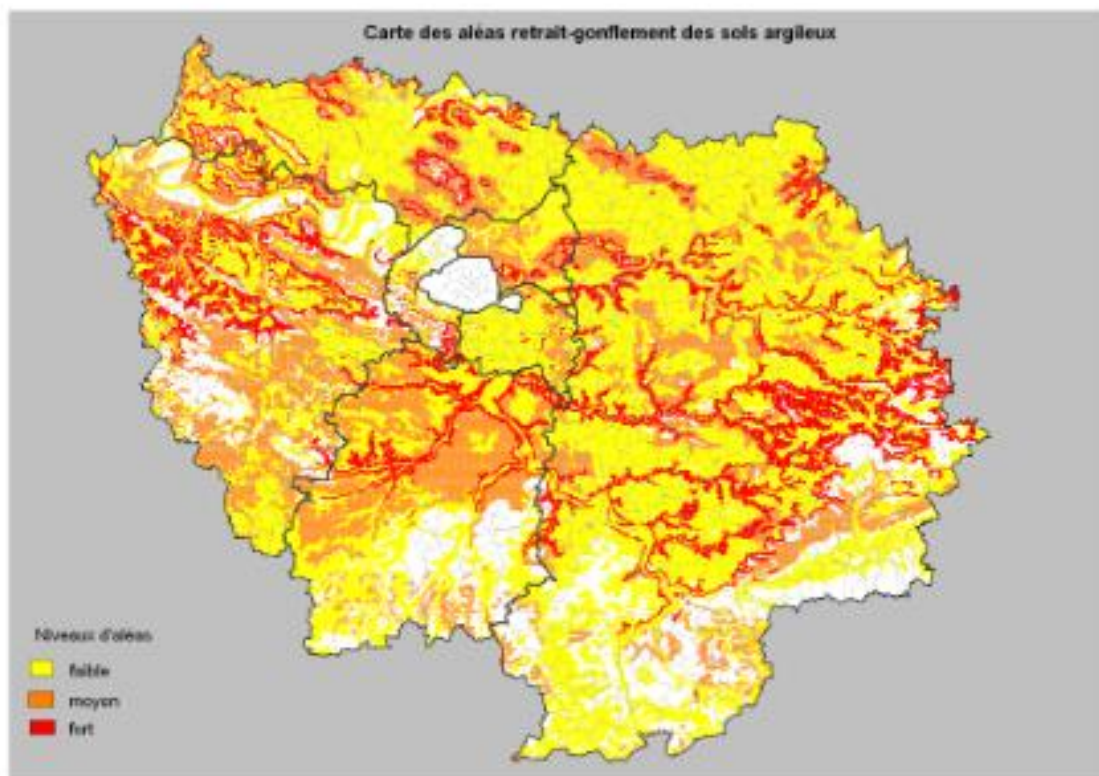
- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



➤ Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France



Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale des territoires et la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie.

Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes :

Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables : <http://www.developpement-durable.gouv.fr> - <http://www.prim.net>

Bureau de Recherches Géologiques et Minières : <http://www.brgm.fr> - <http://www.argiles.fr>

Agence qualité construction : <http://www.qualiteconstruction.com>

Caisse centrale de réassurance : <http://www.ccr.fr>

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement et de l'énergie
d'Ile-de-France

Service Prévention des risques et des nuisances

10 rue Gyllon - 75194 Paris cedex 04

Tél : 01 71 28 46 52

www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

