



PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Dossier de modification n°1 approuvé par délibération du conseil municipal en date
du 13 février 2023

SOMMAIRE

TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 :	règlement de la zone UA	p 8
Chapitre 2 :	règlement de la zone UH	p 20

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Chapitre 1 :	règlement de la zone AU	p 32
--------------	-------------------------	------

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 :	règlement de la zone A	p 41
Chapitre 2 :	règlement de la zone N	p 49

ANNEXES

Définitions

Rappel des articles du code de l'urbanisme qui restent applicables complémentirement aux dispositions du PLU

Recommandations architecturales

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L.151-42 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1- CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Montainville.

ARTICLE 2- PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative et de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

- L424-1 permettant de **surseoir à statuer** sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,
- L111-11 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics **d'eau d'assainissement et d'électricité** et que la collectivité n'est pas en mesure préciser dans quel délai et par qui elle le sera,
- R 111-2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la **salubrité ou la sécurité publique**,
- R 111-4, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique**,
- R111-26, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**,
- R 111-21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui 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) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol** créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

3) La règle de **réciprocité d'implantation des bâtiments** de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

Article L.111-3 du Code rural (extrait) : "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. .

4) Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur.

5) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les espaces naturels sensibles des Départements (E.N.S.) ;
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble
- les périmètres de déclaration d'utilité publique
- les projets d'intérêt général...

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U), zones à urbaniser (dites zones AU), et en zones à protéger (dites zones A pour agricole et N pour naturelle). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L151-41 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L113-1 et 2 du C.U).

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones : UA, UH,

2) La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre III est la zone : AU

3) Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont les zones : A, N

4) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés et repérés sur le plan de zonage par un quadrillage fin conformément à la légende.

5) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

ARTICLE 4- LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

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 chacun des lots.

ARTICLE 5-ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

ARTICLE 6-CONSULTATION DU SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

Dans les zones concernées par la présence de vestiges archéologiques (voir pièce N°2 Rapport de présentation), la consultation du service régional de l'archéologie est obligatoire avant tout projet.

RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (généralement la commune) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- **UA** : zone urbaine correspondant au tissu urbain ancien de Montainville
- **UH** : zone urbaine plus récente de Montainville

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone présente un parcellaire hétérogène, de surface moyenne faible, souvent enchevêtré et irrégulier.

Caractérisée par un tissu urbain de type ancien, cette zone est constituée d'un bâti relativement dense comprenant un habitat individuel souvent mitoyen. Les constructions sont, en règle générale, édifiées en ordre continu sur l'alignement des voies ou, le cas échéant, prolongées d'un mur. Ces caractères doivent être maintenus.

La zone UA comporte trois secteurs : UAa, UAb et UAc qui se différencient principalement par la densité.

La zone UA est couverte localement par des orientations particulières d'aménagement (voir pièce N°4).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole à l'exception de l'aménagement des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles
- Les aménagements de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés

ARTICLE UA-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Chaque opération d'aménagement comportant entre 5 et 10 logements devra intégrer au minimum un logement locatif social ou en accession aidée ; chaque opération d'aménagement comportant plus de 10 logements devra intégrer au minimum 10 % de logements locatifs sociaux ou en accession aidée.
- Les constructions à destination commerciale ou artisanale à condition que la surface de plancher ne soit pas supérieure à 400 m².
- Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles

n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

2 - Protections, risques, nuisances

- La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il revient au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le document graphique (pièce 6.3.) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un 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 présenter une largeur minimale de 3 mètres.

Les voies d'accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, puits, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Néanmoins, pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée générale de la commission locale de l'eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

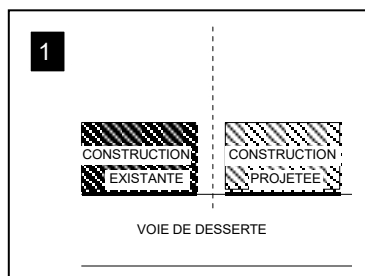
Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UA-5 SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions seront implantées à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer (fig.1).



Toutefois, l'implantation des constructions en retrait est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments ou des murs de clôtures ou par les deux.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que le retrait ne soit pas augmenté.

2. Conformément au plan de zonage et au document « orientations particulières d'aménagement » (voir pièces N°4 et 6), une marge de recul des constructions de 10 m est imposée localement le long de la sente de la cour aux bornes.

ARTICLE UA-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies. En limite séparative, le linéaire de façade ne pourra être supérieur à 12 mètres. En limite séparative de fond, le retrait doit être respecté.

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, celui-ci est ainsi défini :

- Le retrait ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de :
 - 4 mètres pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues.
 - 2,50 m mètres pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures créant des vues.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

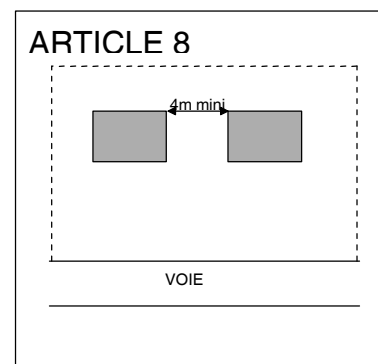
- aux piscines non couvertes qui doivent observer un retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit : pour ces bâtiments, le recul imposé est de 1 mètre minimum,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à :

- 4 mètres si les parties de construction ne comportent pas d'ouverture créant des vues ou des ouvertures créant des vues réalisées uniquement en rez-de-chaussée.
- 6 mètres si les parties de construction comportent des ouvertures créant des vues.



Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3,50 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE UA-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

1. En secteurs UAa et UAc, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain.
2. En secteur UAb, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.
3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions à destination d'équipements publics,
 - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de l'emprise au sol initiale.

Les panneaux photovoltaïques au sol ne génèrent pas d'emprise au sol.

ARTICLE UA-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir du sol naturel pris au milieu de la construction.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder R+1+Combles en cas de toiture à versants, soit 9 mètres maximum au faîtage, et R+1 en cas de toiture terrasse végétalisée, soit 6 mètres maximum à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes et des garages ne peut excéder 3,50 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements publics,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre

Les dispositifs d'énergies renouvelables installés en toiture, de type panneaux solaires ou éoliennes domestiques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

ARTICLE UA-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R111-2 et suivants du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

Remarques

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1- Principes généraux

Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti à l'intérieur duquel elles s'insèrent en évitant toute rupture et contradiction par rapport aux lignes de ce paysage.

Ces principes doivent être respectés pour protéger le patrimoine ancien, rechercher une harmonie entre architecture traditionnelle et contemporaine, conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments et leur aspect esthétique.

Cette intégration doit respecter, au lieu donné, la végétation existante, le site bâti ou non, les formes générales, les matériaux et les couleurs.

Les constructions qui sont en référence explicite à des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

2- Implantation

Les implantations, soit de constructions nouvelles entièrement isolées, soit de constructions s'insérant dans un milieu bâti, doivent procéder d'un plan d'ensemble cohérent, tenant compte de l'occupation du sol sur les parcelles voisines. Cohérence dans l'implantation, harmonie des formes, matériaux et couleurs. La ligne principale de faîtage sera disposée parallèlement ou perpendiculairement à la voie pour les constructions implantées à moins de 30 mètres des voies.

D'une manière générale, on cherchera des implantations respectant le caractère, la volumétrie, l'ensoleillement, l'intimité du voisinage.

L'implantation respectera le terrain naturel et s'adaptera aux lignes de force du paysage.

Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits.

3- Les volumes

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et au terrain, suivant des proportions équilibrées :

- la façade "long pan" est, en général, au moins une fois et demi plus longue que le pignon, sans pouvoir en aucun cas dépasser vingt mètres sans "décrochement" d'au moins 1,50 m.
- les sous-sols sont toujours enterrés.

La cote du plancher fini au droit des entrées du rez-de-chaussée n'excède pas 30 cm du sol naturel.

4- Les façades

La couleur des matériaux de construction, bruts ou enduits, dans tous les cas, se rapprochera des couleurs des constructions existantes du site où sont implantés les nouveaux bâtiments. Les enduits voyants, tels le blanc, "blanc cassé" et vifs sont interdits.

Les maçonneries enduites seront toujours talochées, elles ne comprendront jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, chaînages, etc...

En aucun cas, les matériaux destinés à être recouverts, tels que briques ordinaires (destinées à être enduites), parpaings, carreaux de plâtre, etc ... ne pourront être apparents.

En ce qui concerne les maçonneries en pierre ou moellons apparents, les joints affleurent le nu de la façade, ils ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les appareillages "décoratifs" sont proscrits, ce qui implique que dans le cas de restauration des constructions existantes, seules les pierres de taille et les moellons de bon appareillage peuvent rester apparents.

Les parties de constructions (façades, murs, etc.) implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou visibles depuis l'espace public devront être d'aspect pierre ou moellons apparents. L'emploi de matériaux reconstitués de type fausses pierres est interdit.

5- Les percements

Le rapport des pleins et des vides doit se faire d'une façon harmonieuse.

Les ouvertures sont plus hautes que larges, sauf les baies de portes-fenêtres ouvrantes au rez-de-chaussée.

L'appui des fenêtres a une saillie inférieure ou égale à 6 cm.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) sont peintes de couleur uniforme non vive, ou éventuellement lazurées.

6- Les toitures

Le toit est à deux versants.

Les pentes varient entre 35° et 45°. Toutefois une pente plus forte est admise pour les éléments singuliers (tourelles, etc...). Les vérandas, jardins d'hiver et autres verrières auront une pente minimum de 20%. Il n'est pas imposé de degré de pente pour les toitures des constructions annexes et des garages.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les souches de cheminées seront situées le plus près possible du faîtage et ne devront jamais être situées dans la moitié inférieure du toit.

Les débords de toiture en pignon sont interdits au-delà de 4 cm.

Les couvertures sont réalisées en tuiles traditionnelles (60 au m² au minimum) ou matériaux d'aspect analogue, sauf en réhabilitation si cette disposition est impossible et si le bâtiment à réhabiliter est couvert de tuiles différentes. L'ardoise est autorisée exceptionnellement, de même que le zinc sur les éléments singuliers (marquises, pavillons d'entrée, etc...), et sur une emprise n'excédant pas 20 % de la totalité de la toiture de la construction et le verre (ou polycarbonate) sur les serres, jardins d'hiver, vérandas, marquises...

Les couvertures en plaque d'asphalte (shingle, etc...) sont interdites.

Les couvertures représentatives d'autres régions (tuiles canal, chaume, etc ...) sont interdites.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

Les percements en toitures seront constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit.

Les châssis vitrés ne pourront occuper plus d'un quart de la surface de la toiture. Ils doivent être insérés dans le rampant de la toiture et implantés dans les trois quarts inférieurs du pan de toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou des trumeaux.

Les lucarnes "à contre-pente" (chiens assis) sont interdites.

La largeur d'une lucarne ne peut dépasser 1,2 mètre hors tout.

La distance entre deux lucarnes ne peut être inférieure à 1,8 mètre.

Les toitures des bâtiments annexes peuvent être à un seul versant.

7- Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures sur voies s'inspireront des clôtures traditionnelles. Elles seront composées de murs en pierre. Leur hauteur est comptée à partir du terrain naturel à l'alignement de la voie

Les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades de constructions et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les dispositifs de type claustras, brise-vues, sont strictement interdites, à l'alignement et en limites séparatives.

De même, les ouvrages d'entrée (portails, portes, etc...) doivent être d'un modèle simple et ne doivent pas dépasser la hauteur de la clôture.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées, soit des éléments définis pour les clôtures sur voie, soit de grillages doublés de haies vives plantées d'essences locales mélangées.

8- Restauration de constructions anciennes et transformation d'anciens bâtiments agricoles

Les constructions anciennes sont identifiées sur le plan des éléments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (6.3).

***La toiture:**

On doit respecter les pentes et les matériaux de la toiture existante. En cas d'agrandissement, les pentes des toitures nouvelles devront être voisines des existantes, sauf pour les verrières.

La couverture ne doit pas déborder en pignon et doit être refaite avec son matériau d'origine (généralement la tuile plate **-70** environ au m²).

Les proportions initiales des anciennes lucarnes doivent être préservées.

Si de nouvelles ouvertures doivent être faites dans la toiture, on doit veiller à en limiter le nombre. Elles doivent prendre modèle sur les ouvertures existantes (lucarnes à la capucine ou rampantes) ou bien se situer dans le plan de la toiture (partie vitrée de dimensions réduites). Les "chiens assis" (lucarnes rampantes à pentes inversées) sont interdits. On veillera à limiter les percements en toiture. Leur surface ne pourra excéder plus d'un quart de la surface de la toiture. Ils doivent être insérés dans le rampant de la toiture et implantés dans les trois quarts inférieurs du pan de toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou des trumeaux.

Le linteau (ou la traverse haute) des percements ou des lucarnes ne pourra être situé à une hauteur supérieure à 8 mètres.

***Les ouvertures en façade :**

On doit respecter les proportions des ouvertures existantes qui sont généralement plus hautes que larges.

Si de nouvelles ouvertures doivent être percées, celles-ci sont très limitées en façade sur rue à l'alignement et leur surface ne pourra excéder plus d'un quart de la surface de la façade. Elles respectent les proportions des ouvertures existantes. Les linteaux de ces baies seront en harmonie avec l'existant.

Les percements seront étudiés de manière à préserver le mieux possible l'intimité du voisinage.

Les ouvertures pour le passage des automobiles (dans les murs de clôture ou les murs des bâtiments- garages) sont autorisées et devront s'inspirer des portes de granges, en intégrant éventuellement dans le même traitement d'autres percements (portes piétonnes, fenêtres) ou motifs de façade (bardage bois, etc). Compte tenu de l'étroitesse des rues, ces ouvertures pourront être en retrait par rapport à l'alignement.

***Les enduits de façade :**

En règle générale, le traitement initial des maçonneries et des murs extérieurs doit être refait à l'identique.

D'une manière générale, le blanc ou les coloris très clairs sont exclus des enduits de rénovation. Les coloris sont clairs, ocrés ou rosés, dans une palette très large.

***Les clôtures et bâtiments annexes :**

Les clôtures existantes seront conservées ainsi que les bâtiments annexes. Les bâtiments annexes seront rénovés en respectant les mêmes règles que pour le bâtiment principal.

9- Tenue des propriétés et divers

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront masquées par des rideaux de végétation à feuillage persistant ou marescent.

10- Bâtiments annexes - abris de jardin

Les bâtiments annexes contigus à l'habitation (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est autorisé. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades et toitures.

11- Loi Paysages

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment de même aspect que le mur protégé ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

12- Panneaux solaires et éoliennes domestiques

L'installation de panneaux solaires est recommandée.

Ceux-ci devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou en toiture.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Ils seront de préférence posés sur le pan de toiture : sur les auvents, les annexes : garage, abris de jardin, vérandas, avancées de toiture.

Ils devront être posés :

- Soit en ligne horizontale au faitage,
- Soit en ligne horizontale à l'égout,
- Soit dans l'alignement des percements.

S'ils sont posés en façade ou en pignon, ils seront positionnés verticalement ou parallèlement au mur, les installations techniques doivent être invisibles.

Les éoliennes domestiques seront intégrées à la toiture pour des raisons esthétiques, les éoliennes sur mât sont interdites.

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

1 - Principes

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

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

mêmes conditions, soit au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L332-17.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface minimale de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour, dans le respect des normes suivantes :

- 2,5 mètres de large
- 5 mètres de long
- 5 mètres de dégagement

Les places de stationnement commandées sont interdites.

Les places de stationnement devront être perméables et végétalisées.

2 - Nombre d'emplacements

A - Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 150 m². En outre, pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 150 m², il sera aménagé une place de stationnement supplémentaire par fraction de 50 m² de surface de plancher.

Les aires de stationnement nécessaires aux « deux-roues » doivent également être prévues sur le terrain propre à l'opération.

Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

B - Constructions à destination de bureaux

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera consacrée au stationnement.

C - Constructions à destination d'artisanat

Une place de stationnement par fraction de 80 m² de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

D - Constructions à destination de commerces

Une place de stationnement par fraction de 25 m² de surface de vente.

E - Constructions à destination d'hôtels, restaurants

Il sera aménagé :

- une place de stationnement par chambre d'hôtel.
- une place de stationnement par 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements publics. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

0. Espaces verts de pleine terre

Au sein des secteurs UAa et UAc, une part minimale de 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être réservée en espace vert de pleine terre.

Au sein du secteur UAb une part minimale de 40 % de la superficie de l'unité foncière doit être réservée en espace vert de pleine terre.

1. Secteurs UAa et UAb

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent. Il sera préféré les fruitiers et arbres à feuilles caduques.

Les opérations d'aménagement d'ensemble comportant plus de 5 logements devront comporter au moins 10% d'espaces communs affectés à l'usage d'espaces verts et d'aires de jeux.

2. Secteur UAc

Les plantations existantes seront protégées.

L'aménagement du secteur UAc comprendra un projet paysager préservant le caractère de la grande cour de ferme et intégrant les stationnements. Ce projet paysager intéressera la totalité des espaces non bâtis.

3. Secteurs UAa, UAb et UAc

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Un arbre est dit de haute-tige lorsqu'il possède un tronc unique dont la ramure commence au minimum à environ 2 m du sol et dont la circonférence est de 18-20 cm minimum.

Les voies d'accès internes ou propres à la création d'un lotissement devront être perméables.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA -14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'extension pavillonnaire qui s'est développée au Sud du bourg de Montainville.

L'habitat y est implanté le plus souvent en retrait de l'alignement des voies.

Le règlement vise à maintenir le caractère résidentiel et l'homogénéité de cette zone et à permettre la gestion des constructions existantes.

La zone UH est couverte localement par des orientations particulières d'aménagement (voir pièce N°4).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1. Les constructions à destination industrielle
2. Les constructions à destination agricole à l'exception de l'aménagement des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU
3. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
4. Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
5. L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
6. Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
7. Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
8. L'ouverture et l'exploitation des carrières
 9. Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles
10. Les aménagements de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés

ARTICLE UH -2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

11. Chaque opération d'aménagement comportant entre 5 et 10 logements devra intégrer au minimum un logement locatif social ou en accession aidée ; chaque opération d'aménagement comportant plus de 10 logements devra intégrer au minimum 10 % de logements locatifs sociaux ou en accession aidée.
12. Les constructions à destination commerciale ou artisanale à condition que la surface de plancher ne soit pas supérieure à 400 m².
13. Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de

fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

14. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

2 - Protections, risques, nuisances

- La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il revient au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un 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 présenter une largeur minimale de 3 mètres.

Les voies d'accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UH -4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, puits, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Néanmoins, pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée générale de la commission locale de l'eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UH -5- SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH -6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

En outre, conformément au plan de zonage et au document « orientations particulières d'aménagement » (voir pièces N° 4 et 6) :

- une marge de recul des constructions de 10 m est imposée localement le long de la sente de la cour aux bornes et de la rue du bout de la mare
- le long des sentes de la cour aux bornes et de la falaise et le long de la rue du bout de la mare, les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la bande d'implantation.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que la distance initiale par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ne soit pas diminuée,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

ARTICLE UH -7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 8 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

Pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouvertures créant des vues, un retrait de 6 mètres minimum est admis.

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 10 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

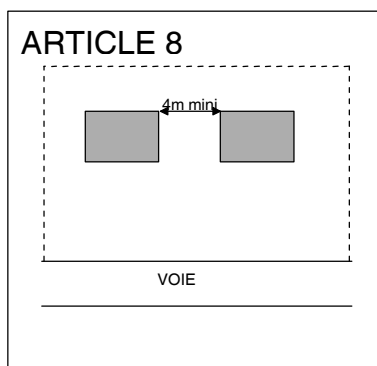
- aux piscines non couvertes qui doivent observer un retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit : pour ces bâtiments, le recul imposé est de 1 mètre minimum,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UH -8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à :

- 6 mètres si les parties de construction ne comportent pas d'ouvertures
- 12 mètres si les parties de construction comportent des ouvertures



Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE UH -9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics,
- aux piscines non couvertes,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de l'emprise au sol initiale.

Les panneaux photovoltaïques au sol ne génèrent pas d'emprise au sol.

ARTICLE UH -10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir du sol naturel pris au milieu de la construction.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au sol naturel, en cas de toiture à versants.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres par rapport au sol naturel, en cas de toiture terrasse végétalisée.

La hauteur des constructions annexes et des garages ne peut excéder 3,50 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements publics,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre

Les dispositifs d'énergies renouvelables installés en toiture, de type panneaux solaires ou éoliennes domestiques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

ARTICLE UH -11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R111-2 et suivants du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

Remarques

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

1- Principes généraux

Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti à l'intérieur duquel elles s'insèrent en évitant toute rupture et contradiction par rapport aux lignes de ce paysage.

Ces principes doivent être respectés pour protéger le patrimoine ancien, rechercher une harmonie entre architecture traditionnelle et contemporaine, conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments et leur aspect esthétique.

Cette intégration doit respecter, au lieu donné, la végétation existante, le site bâti ou non, les formes générales, les matériaux et les couleurs.

Les constructions qui sont en référence explicite à des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

2- Implantation

Les implantations, soit de constructions nouvelles entièrement isolées, soit de constructions s'insérant dans un milieu bâti, doivent procéder d'un plan d'ensemble cohérent, tenant compte de l'occupation du sol sur les parcelles voisines. Cohérence dans l'implantation, harmonie des formes, matériaux et couleurs. La ligne principale de façade sera disposée parallèlement ou

perpendiculairement à la voie pour les constructions implantées à moins de 30 mètres des voies.

D'une manière générale, on cherchera des implantations respectant le caractère, la volumétrie, l'ensoleillement, l'intimité du voisinage.

L'implantation respectera le terrain naturel et s'adaptera aux lignes de force du paysage.

Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits.

3- Les volumes

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et au terrain, suivant des proportions équilibrées :

- la façade "long pan" est, en général, au moins une fois et demi plus longue que le pignon, sans pouvoir en aucun cas dépasser vingt mètres sans "décrochement" d'au moins 1,50 m.
- les sous-sols sont toujours enterrés.

La cote du plancher fini au droit des entrées du rez-de-chaussée n'excède pas 30 cm du sol naturel.

4- Les façades

La couleur des matériaux de construction, bruts ou enduits, dans tous les cas, se rapprochera des couleurs des constructions existantes du site où sont implantés les nouveaux bâtiments. Les enduits voyants, tels le blanc, "blanc cassé" et vifs sont interdits.

Les constructions en bois sont autorisées.

Les maçonneries enduites ne comprendront jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, chaînages, etc...

En aucun cas, les matériaux destinés à être recouverts, tels que briques ordinaires (destinées à être enduites), parpaings, carreaux de plâtre, etc ... ne pourront être apparents.

En ce qui concerne les maçonneries en pierre ou moellons apparents, les joints affleurent le nu de la façade, ils ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les appareillages "décoratifs" sont proscrits, ce qui implique que dans le cas de restauration des constructions existantes, seules les pierres de taille et les moellons de bon appareillage peuvent rester apparents.

5- Les percements

Le rapport des pleins et des vides doit se faire d'une façon harmonieuse.

L'appui des fenêtres a une saillie inférieure ou égale à 6 cm.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) sont peintes de couleur uniforme non vive, ou éventuellement lazurées.

6- Les toitures

Le toit est à deux versants.

Les pentes varient entre 35° et 45°. Toutefois une pente plus forte est admise pour les éléments singuliers (tourelles, etc...). Les vérandas, jardins d'hiver et autres verrières auront une pente minimum de 20%. Il n'est pas imposé de degré de pente pour les toitures des constructions

annexes et des garages.

Les toitures terrasses couvrant les bâtiments d'habitation sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les souches de cheminées seront situées le plus près possible du faîtage et ne devront jamais être situées dans la moitié inférieure du toit.

Les couvertures sont réalisées en tuiles (22 au m² au minimum) ou matériaux d'aspect analogue, sauf en réhabilitation si cette disposition est impossible.

L'ardoise ou matériau d'aspect analogue est autorisée.

Le zinc est autorisé sur les éléments singuliers (marquises, pavillons d'entrée, etc...) et sur une emprise n'excédant pas 20 % de la totalité de la toiture de la construction et le verre (ou polycarbonate) sur les serres, jardins d'hiver, vérandas, marquises...

Les couvertures en plaque d'asphalte (shingle, etc...) sont interdites.

Les couvertures représentatives d'autres régions (tuiles canal, chaume, etc ...) sont interdites.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

Les percements en toitures seront constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit.

Les châssis vitrés ne pourront occuper plus d'un quart de la surface de la toiture. Ils doivent être insérés dans le rampant de la toiture et implantés dans les trois quarts inférieurs du pan de toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou des trumeaux.

Les lucarnes "à contre-pente" (chiens assis) sont interdites.

La largeur d'une lucarne ne peut dépasser 1,2 mètre hors tout.

La distance entre deux lucarnes ne peut être inférieure à 1,8 mètre.

Les toitures des bâtiments annexes peuvent être à un seul versant.

7- Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures sur voies s'inspireront des clôtures traditionnelles. Elles seront composées :

- soit de murs en pierre,
- soit de haies végétales,
- soit de murs bahuts (hauteur maximum 0,70) surmontés d'éléments à claire-voie dans les proportions 1/3 plein - 2/3 à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 mètres de hauteur à compter du terrain naturel à l'alignement de la voie.

Les dispositifs de type claustras, brise-vues, sont strictement interdites, à l'alignement et en limites séparatives.

Les panneaux de béton brut préfabriqués sont interdits.

Les ouvrages d'entrée (portails, portes, etc...) doivent être d'un modèle simple et ne doivent pas dépasser la hauteur de la clôture.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées, soit des éléments définis pour les clôtures sur voie, soit de grillages doublés de haies vives plantées d'essences locales mélangées.

8- Tenue des propriétés et divers

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront masquées par des rideaux de végétation à feuillage persistant ou marescent.

9- Bâtiments annexes - abris de jardin

Les bâtiments annexes contigus à l'habitation (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est autorisé. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades et toitures.

10 - Panneaux solaires et éoliennes domestiques

L'installation de panneaux solaires est recommandée.

Ceux-ci devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou en toiture.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Ils seront de préférence posés sur le pan de toiture : sur les auvents, les annexes : garage, abris de jardin, vérandas, avancées de toiture.

Ils devront être posés :

- Soit en ligne horizontale au faitage,
- Soit en ligne horizontale à l'égout,
- Soit dans l'alignement des percements.

S'ils sont posés en façade ou en pignon, ils seront positionnés verticalement ou parallèlement au mur, les installations techniques doivent être invisibles.

Les éoliennes domestiques seront intégrées à la toiture pour des raisons esthétiques, les éoliennes sur mât sont interdites.

ARTICLE UH -12- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L332-17.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface minimale de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour, dans le respect des normes suivantes :

- 2,5 mètres de large
- 5 mètres de long
- 5 mètres de dégagement

Les places de stationnement devront être perméables.

2 - Nombre d'emplacements

A - Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 150 m². En outre, pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 150 m², il sera aménagé une place de stationnement supplémentaire par fraction de 50 m² de surface de plancher.

Les aires de stationnement nécessaires aux « deux-roues » doivent également être prévues sur le terrain propre à l'opération.

Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

B - Constructions à destination de bureaux

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera consacrée au stationnement.

C - Constructions à destination d'artisanat

Une place de stationnement par fraction de 80 m² de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

D - Constructions à destination de commerces

Une place de stationnement par fraction de 25 m² de surface de vente.

E - Constructions à destination d'hôtels, restaurants

Il sera aménagé :

- une place de stationnement par chambre d'hôtel.
- une place de stationnement par 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements publics. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

Espaces verts

50% au moins de la superficie totale du terrain devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent. Il sera préféré les fruitiers et arbres à feuilles caduques.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre de toute construction. Un arbre est dit de haute-tige lorsqu'il possède un tronc unique dont la ramure commence au minimum à environ 2 m du sol et dont la circonférence est de 18-20 cm minimum.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les voies d'accès internes ou propres à la création d'un lotissement devront être perméables.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH -14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Le présent titre s'applique à la zone à urbaniser du PLU :

- **AU** : zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est destinée à permettre le développement urbain du territoire communal.

La zone comprend deux secteurs : secteur AU1 et secteur AU2

Sur chacun des secteurs, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, conformément aux orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations particulières d'Aménagement » et au présent règlement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

15. Les constructions à destination industrielle
16. Les constructions à destination agricole
17. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
18. Les constructions à destination artisanale
19. Les constructions à destination commerciale
20. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
21. L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
22. Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
23. Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
24. L'ouverture et l'exploitation des carrières
25. Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles
26. Les aménagements de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés

ARTICLE AU- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

27. Sur chacun des secteurs AU1 et AU2, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations particulières d'Aménagement ».
28. Le programme de logements de la zone AU devra intégrer 10 % de logements locatifs sociaux ou en accession aidée avec au minimum un logement social
29. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

2 - Protections, risques, nuisances

- La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il revient au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les principes de liaisons viaries à créer et à aménager sont mentionnés dans le document « Orientations particulières d'Aménagement » et doivent être respectés.

Des principes de liaisons douces sont à respecter en compatibilité avec le document « Orientations particulières d'Aménagement ».

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

ARTICLE AU – 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, puits, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage

- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Néanmoins, pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée générale de la commission locale de l'eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE AU – 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU – 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter dans le respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations particulières d'Aménagement ».

En outre, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 5 mètres. Ce retrait est porté à 6 mètres pour les constructions implantées en vis-à-vis de la rue du Bout de la Mare.

ARTICLE AU – 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ou sur une seule limite séparative latérale.

Dans le cas où une « clôture paysagère » est inscrite au sein de l'OAP Sente des Bornes, l'implantation en limite séparative n'est pas autorisée.

Les constructions ne doivent pas être mitoyennes par rapport à une limite séparative, sauf par le garage.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci est ainsi défini :

- 6 mètres pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues.
- 3 mètres pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures créant des vues.
- Le retrait par rapport aux limites séparatives de fond ne doit pas être inférieur à 8 mètres.

ARTICLE AU – 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU – 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

Les panneaux photovoltaïques au sol ne génèrent pas d'emprise au sol.

ARTICLE AU – 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir du sol naturel pris au milieu de la construction.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder R + combles, soit :

- 8 mètres par rapport au sol naturel, en cas de toiture à versants.
- 6 mètres par rapport au sol naturel, en cas de toiture terrasse végétalisée.

La hauteur des constructions annexes et des garages ne peut excéder 3,50 mètres.

Les dispositifs d'énergies renouvelables installés en toiture, de type panneaux solaires ou éoliennes domestiques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

ARTICLE AU-11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R111-2 et suivants du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

Remarques

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

1- Principes généraux

Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti à l'intérieur duquel elles s'insèrent en évitant toute rupture et contradiction par rapport aux lignes de ce paysage.

Ces principes doivent être respectés pour protéger le patrimoine ancien, rechercher une harmonie entre architecture traditionnelle et contemporaine, conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments et leur aspect esthétique.

Cette intégration doit respecter, au lieu donné, la végétation existante, le site bâti ou non, les formes générales, les matériaux et les couleurs.

Les constructions qui sont en référence explicite à des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

2- Implantation

D'une manière générale, on cherchera des implantations respectant le caractère, la volumétrie, l'ensoleillement, l'intimité du voisinage.

L'implantation respectera le terrain naturel et s'adaptera aux lignes de force du paysage.

Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits.

3- Les volumes

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et au terrain, suivant des proportions équilibrées

La cote du plancher fini au droit des entrées du rez-de-chaussée n'excède pas 30 cm du sol naturel.

4- Les façades

La couleur des matériaux de construction, bruts ou enduits, dans tous les cas, se rapprochera des couleurs des constructions existantes du site où sont implantés les nouveaux bâtiments. Les enduits voyants, tels le blanc, "blanc cassé" et vifs sont interdits.

Les constructions en bois sont autorisées.

Les maçonneries enduites ne comprendront jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, chaînages, etc...

En aucun cas, les matériaux destinés à être recouverts, tels que briques ordinaires (destinées à être enduites), parpaings, carreaux de plâtre, etc ... ne pourront être apparents.

En ce qui concerne les maçonneries en pierre ou moellons apparents, les joints affleurent le nu de la façade, ils ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

5- Les percements

Le rapport des pleins et des vides doit se faire d'une façon harmonieuse.

L'appui des fenêtres a une saillie inférieure ou égale à 6 cm.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) sont peintes de couleur uniforme non vive, ou éventuellement lazurées.

6- Les toitures

Le toit est à deux versants.

Les pentes varient entre 35° et 45°. Toutefois une pente plus forte est admise pour les éléments singuliers (tourelles, etc...). Les vérandas, jardins d'hiver et autres verrières auront une pente minimum de 20%. Il n'est pas imposé de degré de pente pour les toitures des constructions annexes et des garages.

Les toitures terrasses couvrant les bâtiments d'habitation sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les souches de cheminées seront situées le plus près possible du faîtage et ne devront jamais être situées dans la moitié inférieure du toit.

Les débords de toiture en pignon sont interdits au-delà de 4 cm.

Les couvertures sont réalisées en tuiles (22 au m² au minimum) ou matériaux d'aspect analogue.

L'ardoise ou matériau d'aspect analogue est autorisée.

Le zinc est autorisé sur les éléments singuliers (marquises, pavillons d'entrée, etc...) et sur une emprise n'excédant pas 20 % de la totalité de la toiture de la construction et le verre (ou polycarbonate) sur les serres, jardins d'hiver, vérandas, marquises...

Les couvertures en plaque d'asphalte (shingle, etc...) sont interdites.

Les couvertures représentatives d'autres régions (tuiles canal, chaume, etc ...) sont interdites.

Les percements en toitures seront constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit.

Les lucarnes "à contre-pente" (chiens assis) sont interdites.

Les châssis vitrés ne pourront occuper plus d'un quart de la surface de la toiture. Ils doivent être insérés dans le rampant de la toiture et implantés dans les trois quarts inférieurs du pan de toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou des trumeaux.

La largeur d'une lucarne ne peut dépasser 1,2 mètre hors tout.

La distance entre deux lucarnes ne peut être inférieure à 1,8 mètre.

Les toitures des bâtiments annexes peuvent être à un seul versant.

7- Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures sur voies s'inspireront des clôtures traditionnelles. Elles seront composées :

- soit de murs en pierre,
- soit de haies végétales,
- soit de murs bahuts (hauteur maximum 0,60) surmontés d'éléments à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,80 mètre à compter du terrain naturel à l'alignement de la voie.

Les panneaux de béton brut préfabriqués sont interdits.

Les dispositifs de type claustras, brise-vues, sont strictement interdites, à l'alignement et en limites séparatives.

Les ouvrages d'entrée (portails, portes, etc...) doivent être d'un modèle simple et ne doivent pas dépasser la hauteur de la clôture.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées, soit des éléments définis pour les clôtures sur voie, soit de grillages doublés de haies vives plantées d'essences locales mélangées.

8- Tenue des propriétés et divers

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront masquées par des rideaux de végétation à feuillage persistant ou marescent.

9- Bâtiments annexes - abris de jardin

Les bâtiments annexes contigus à l'habitation doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est autorisé. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades et toitures.

10 - Panneaux solaires et éoliennes domestiques

L'installation de panneaux solaires est recommandée.

Ceux-ci devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou en toiture.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Ils seront de préférence posés sur le pan de toiture : sur les auvents, les annexes : garage, abris de jardin, vérandas, avancées de toiture.

Ils devront être posés :

- Soit en ligne horizontale au faitage,
- Soit en ligne horizontale à l'égout,
- Soit dans l'alignement des percements.

S'ils sont posés en façade ou en pignon, ils seront positionnés verticalement ou parallèlement au mur, les installations techniques doivent être invisibles.

Les éoliennes domestiques seront intégrées à la toiture pour des raisons esthétiques, les éoliennes sur mât sont interdites.

ARTICLE AU – 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les opérateurs et constructeurs doivent respecter les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations particulières d'Aménagement »

Les normes des places de stationnement seront les suivantes :

- 2,5 mètres de large
- 5 mètres de long
- 5 mètres de dégagement

Doivent être réalisées 2 places de stationnement par logement.

De plus, doit être prévue 0,5 place visiteur par lot. Ces places visiteurs peuvent être situées en dehors du lot, regroupées ou non au sein du périmètre de l'OAP de la sente des Bornes.

ARTICLE AU – 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

Les opérateurs et constructeurs doivent respecter les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations particulières d'Aménagement ».

50 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

Les voies d'accès internes ou propres à la création d'un lotissement devront être perméables.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU – 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Le présent titre s'applique aux zones agricoles et naturelles du PLU :

- **A** : zone agricole,
- **N** : zone naturelle,

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel des terres agricoles.
Elle correspond aux parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole.
Elle comprend deux secteurs :

- un secteur Ah présentant de l'habitat existant
- un secteur Ax présentant des activités économiques existantes (hors activité agricole)

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

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article A-2 est interdit.

Sont en outre interdits dans la zone à risque vis-à-vis de l'érosion des terres figurant au plan de zonage :

- la construction de nouvelles surfaces imperméabilisées au niveau des thalwegs.
- quelque soit la taille du terrain, les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle.
- l'implantation de toute activité présentant un danger pour la population (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, installation classée S.E.V.E.S.O.,...,) ou potentiellement polluante (stockage de produits chimiques, stockage de lisiers et fumiers, activité de même nature que les I.C.P.E. mais en dessous des seuils de déclaration de la nomenclature,...).
- l'implantation de tout nouvel aménagement entraînant une obstruction ou un changement de direction des écoulements (hors dispositifs de régulation) tels que des murs, clôtures....
- le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la circulation des écoulements.

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sur l'ensemble de la zone A et des secteurs Ah et Ax:

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone

Sur l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Ah et Ax :

- Les constructions et installations nécessaires à la gestion des exploitations agricoles si les conditions définies au schéma directeur départemental des structures agricoles des Yvelines, prescrit par arrêté préfectoral, sont respectées.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à destination d'habitation (y compris leurs annexes) quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.

Sur le secteur Ah :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à cette même date et sans pouvoir dépasser 40 m2 de surface de plancher nouvelle.
- Les bâtiments annexes des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 2 bâtiments annexes de 20 m2 maximum chacun.
- Les piscines non couvertes.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

Sur le secteur Ax :

- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'entrepôts.

2 - Protections, risques, nuisances

- La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il revient au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, puits, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Néanmoins, pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée générale de la commission locale de l'eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE A-5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, à condition que la distance par rapport à l'alignement ne soit pas diminuée.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
Cette marge de reculement sera au moins égale à 4 mètres pour les constructions à destination d'habitation et au moins égale à 6 mètres pour les constructions à destination agricole.

ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Les panneaux photovoltaïques au sol ne génèrent pas d'emprise au sol.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir du sol naturel pris au milieu de la construction.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au sol naturel, en cas de toiture à versants.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres par rapport au sol naturel, en cas de toiture terrasse végétalisée.

La hauteur des constructions annexes et des garages ne peut excéder 3,50 mètres.

La hauteur des constructions à destination agricole ne doit pas excéder 12 m par rapport au sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre

Les dispositifs d'énergies renouvelables installés en toiture, de type panneaux solaires ou éoliennes domestiques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R111-2 et suivants du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

A- Constructions à destination d'habitation

Remarques

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

1- Principes généraux

Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti à l'intérieur duquel elles s'insèrent en évitant toute rupture et contradiction par rapport aux lignes de ce paysage.

Ces principes doivent être respectés pour protéger le patrimoine ancien, rechercher une harmonie entre architecture traditionnelle et contemporaine, conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments et leur aspect esthétique.

Cette intégration doit respecter, au lieu donné, la végétation existante, le site bâti ou non, les formes générales, les matériaux et les couleurs.

Les constructions qui sont en référence explicite à des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

2- Implantation

Les implantations, soit de constructions nouvelles entièrement isolées, soit de constructions s'insérant dans un milieu bâti, doivent procéder d'un plan d'ensemble cohérent, tenant compte de l'occupation du sol sur les parcelles voisines. Cohérence dans l'implantation, harmonie des formes, matériaux et couleurs. La ligne principale de faîtage sera disposée parallèlement ou perpendiculairement à la voie pour les constructions implantées à moins de 30 mètres des voies.

D'une manière générale, on cherchera des implantations respectant le caractère, la volumétrie, l'ensoleillement, l'intimité du voisinage.

L'implantation respectera le terrain naturel et s'adaptera aux lignes de force du paysage.

Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits.

3- Les volumes

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et au terrain, suivant des proportions équilibrées :

- la façade "long pan" est, en général, au moins une fois et demi plus longue que le pignon, sans pouvoir en aucun cas dépasser vingt mètres sans "décrochement" d'au moins 1,50 m.
- les sous-sols sont toujours enterrés.

La cote du plancher fini au droit des entrées du rez-de-chaussée n'excède pas 30 cm du sol naturel.

4- Les façades

La couleur des matériaux de construction, bruts ou enduits, dans tous les cas, se rapprochera des couleurs des constructions existantes du site où sont implantés les nouveaux bâtiments. Les enduits voyants, tels le blanc, "blanc cassé" et vifs sont interdits.

Les constructions en bois sont autorisées.

Les maçonneries enduites ne comprendront jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, chaînages, etc...

En aucun cas, les matériaux destinés à être recouverts, tels que briques ordinaires (destinées à être enduites), parpaings, carreaux de plâtre, etc ... ne pourront être apparents.

En ce qui concerne les maçonneries en pierre ou moellons apparents, les joints affleurent le nu de la façade, ils ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les appareillages "décoratifs" sont proscrits, ce qui implique que dans le cas de restauration des constructions existantes, seules les pierres de taille et les moellons de bon appareillage peuvent rester apparents.

5- Les percements

Le rapport des pleins et des vides doit se faire d'une façon harmonieuse.

L'appui des fenêtres a une saillie inférieure ou égale à 6 cm.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) sont peintes de couleur uniforme non vive, ou éventuellement lazurées.

6- Les toitures

Le toit est à deux versants.

Les pentes varient entre 35° et 45°. Toutefois une pente plus forte est admise pour les éléments singuliers (tourelles, etc...). Les vérandas, jardins d'hiver et autres verrières auront une pente minimum de 20%. Il n'est pas imposé de degré de pente pour les toitures des constructions annexes et des garages.

Les toitures terrasses couvrant les bâtiments d'habitation sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les souches de cheminées seront situées le plus près possible du faîtage et ne devront jamais être situées dans la moitié inférieure du toit.

Les couvertures sont réalisées en tuiles (22 au m² au minimum) ou matériaux d'aspect analogue, sauf en réhabilitation si cette disposition est impossible.

L'ardoise ou matériau d'aspect analogue est autorisée.

Le zinc est autorisé sur les éléments singuliers (marquises, pavillons d'entrée, etc...) et sur une emprise n'excédant pas 20 % de la totalité de la toiture de la construction et le verre (ou polycarbonate) sur les serres, jardins d'hiver, vérandas, marquises...

Les couvertures en plaque d'asphalte (shingle, etc...) sont interdites.

Les couvertures représentatives d'autres régions (tuiles canal, chaume, etc ...) sont interdites.

Les percements en toitures seront constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit.

Les châssis vitrés ne pourront occuper plus d'un quart de la surface de la toiture. Ils doivent être insérés dans le rampant de la toiture et implantés dans les trois quarts inférieurs du pan de toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou des trumeaux.

Les lucarnes "à contre-pente" (chiens assis) sont interdites.

La largeur d'une lucarne ne peut dépasser 1,2 mètre hors tout.

La distance entre deux lucarnes ne peut être inférieure à 1,8 mètre.

Les toitures des bâtiments annexes peuvent être à un seul versant.

7- Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures sur voies s'inspireront des clôtures traditionnelles. Elles seront composées :

- soit de haies végétales,
- soit de murs bahuts (hauteur maximum 0,70) surmontés d'éléments à claire-voie dans les proportions 1/3 plein - 2/3 à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 mètres de hauteur à compter du terrain naturel à l'alignement de la voie.

Les panneaux de béton brut préfabriqués sont interdits.

Les ouvrages d'entrée (portails, portes, etc...) doivent être d'un modèle simple et ne doivent pas dépasser la hauteur de la clôture.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées, soit des éléments définis pour les clôtures sur voie, soit de grillages doublés de haies vives plantées d'essences locales mélangées.

8- Tenue des propriétés et divers

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront masquées par des rideaux de végétation à feuillage persistant ou marescent.

9- Bâtiments annexes - abris de jardin

Les bâtiments annexes contigus à l'habitation (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est autorisé. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades et toitures.

10 - Panneaux solaires et éoliennes domestiques

L'installation de panneaux solaires est recommandée.

Ceux-ci devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou en toiture.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Ils seront de préférence posés sur le pan de toiture : sur les auvents, les annexes : garage, abris de jardin, vérandas, avancées de toiture.

Ils devront être posés :

- Soit en ligne horizontale au faitage,
- Soit en ligne horizontale à l'égout,

- Soit dans l'alignement des percements.

S'ils sont posés en façade ou en pignon, ils seront positionnés verticalement ou parallèlement au mur, les installations techniques doivent être invisibles.

Les éoliennes domestiques seront intégrées à la toiture pour des raisons esthétiques, les éoliennes sur mât sont interdites.

B- Bâtiments agricoles

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Toutes les façades des bâtiments, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local. Le bois est également autorisé.

La couleur des toitures devra être de teinte sombre, ardoise ou rouge brun par exemple.

ARTICLE A-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, des plantations d'arbres de haute tige avec des essences locales doivent être réalisées aux abords du bâtiment. Un arbre est dit de haute-tige lorsqu'il possède un tronc unique dont la ramure commence au minimum à environ 2 m du sol et dont la circonférence est de 18-20 cm minimum.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels boisés ou non qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité de ces sites.

Cette zone N comprend quatre secteurs :

- le secteur Nh correspondant à l'habitat dispersé dans l'espace naturel.
- le secteur Nx accueillant des activités économiques existantes isolées.
- le secteur Nl pouvant accueillir des équipements collectifs sportifs et de loisirs.
- le secteur Ne accueillant des abris de jardin existants, des abris pour animaux existants et une piscine existante pour lesquels seuls l'entretien courant (sans aménagement ni extension) et la reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisés.

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

ARTICLE N -1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article N-2.

Sont en outre interdits dans la zone à risque vis-à-vis de l'érosion des terres figurant au plan de zonage :

- l'implantation de tout nouvel aménagement entraînant une obstruction ou un changement de direction des écoulements (hors dispositifs de régulation) tels que des murs, clôtures....
- le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la circulation des écoulements.

Sont en outre interdits dans la zone humide « le pont de falaise » figurant au plan de zonage :

- l'implantation de tout nouvel aménagement entraînant une obstruction ou un changement de direction des écoulements et empêchant l'alimentation en eau de la zone humide tels que des murs, clôtures....
- le comblement des fossés et tout aménagement existant permettant la circulation des écoulements et l'alimentation en eau de la zone humide.

ARTICLE N -2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone

- Les abris pour animaux dans la limite d'un abri par ilot de propriété inférieure ou égale à un hectare ; l'abri ne pourra pas excéder 20 m² et devra être clos sur 3 côtés
- Une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau devra être préservée pour leur entretien

Dans le secteur Nh :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à cette même date et sans pouvoir dépasser 40 m² de surface de plancher nouvelle.
- Les bâtiments annexes des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 2 bâtiments annexes de 20 m² maximum chacun.
- Les piscines non couvertes.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

Dans le secteur Nx :

- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à destination commerciale, d'artisanat, de bureaux, d'entrepôt.
- Les bâtiments annexes des constructions existantes à destination d'activités à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 2 bâtiments annexes de 20 m² maximum chacun.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

Dans le secteur NI :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient destinées à des équipements collectifs de sports, de loisirs

Dans le secteur Ne :

- L'entretien courant (sans aménagement ni extension) et la reconstruction à l'identique après sinistre des abris de jardin existants, des abris pour animaux existants et d'une piscine existante à la date d'approbation du présent PLU.

2 - Protections, risques, nuisances

- La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il revient au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Une partie de la zone N est couverte par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI matérialisé sur les documents graphiques) de la vallée de la Mauldre qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.
- Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le document graphique (pièce 6.3.) au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, puits, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Néanmoins, pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée générale de la commission locale de l'eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE N – 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N – 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, à condition que la distance par rapport à l'alignement ne soit pas diminuée.

ARTICLE N – 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les piscines non couvertes doivent observer un retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation existantes, dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, doivent observer un retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives. Pour les autres bâtiments annexes, le retrait imposé est de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est permis sous réserve que la distance en tout point de la construction par rapport à la limite séparative ne soit pas inférieure à 16 mètres pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues. Cette distance est rapportée à un minimum de 8 mètres pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures créant des vues.

En outre, dans le secteur NI, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Celui-ci ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE N – 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N – 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Les panneaux photovoltaïques au sol ne génèrent pas d'emprise au sol.

ARTICLE N – 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de l'aménagement ou de l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes et des garages ne peut excéder 3,50 mètres.

La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif et des constructions nécessaires à la gestion forestière ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur des abris pour animaux ne peut excéder 3 mètres.

Les dispositifs d'énergies renouvelables installés en toiture, de type panneaux solaires ou éoliennes domestiques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

ARTICLE N – 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R111-2 et suivants du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

Rénovation / réhabilitation des bâtiments existants

De manière générale, l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, modénatures, finitions, profils, proportions...).

Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures sur voies s'inspireront des clôtures traditionnelles. Elles seront composées :

- soit de murs en pierre,
- soit de haies végétales,
- soit de murs bahuts (hauteur maximum 0,70) surmontés d'éléments à claire-voie dans les proportions 1/3 plein - 2/3 à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 mètres de hauteur à compter du terrain naturel à l'alignement de la voie.

Les panneaux de béton brut préfabriqués sont interdits.

Les ouvrages d'entrée (portails, portes, etc...) doivent être d'un modèle simple et ne doivent pas dépasser la hauteur de la clôture.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées, soit des éléments définis pour les clôtures sur voie, soit de grillages doublés de haies vives plantées d'essences locales mélangées.

Bâtiments annexes - abris de jardin

Les bâtiments annexes contigus à l'habitation ou à l'activité (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est autorisé. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades et toitures.

Loi Paysages

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Panneaux solaires et éoliennes domestiques

L'installation de panneaux solaires est recommandée.

Ceux-ci devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou en toiture.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Ils seront de préférence posés sur le pan de toiture : sur les auvents, les annexes : garage, abris de jardin, vérandas, avancées de toiture.

Ils devront être posés :

- Soit en ligne horizontale au faitage,
- Soit en ligne horizontale à l'égout,
- Soit dans l'alignement des percements.

S'ils sont posés en façade ou en pignon, ils seront positionnés verticalement ou parallèlement au mur, les installations techniques doivent être invisibles.

Les éoliennes domestiques seront intégrées à la toiture pour des raisons esthétiques, les éoliennes sur mât sont interdites.

ARTICLE N-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N – 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES

ANNEXE 1 – DÉFINITIONS

AFFOUILLEMENT DE SOL :

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

ALIGNEMENT :

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il n'existe que dans le cas des propriétés riveraines d'une voie publique. En revanche, dès lors qu'il s'agit de voies privées l'alignement disparaît, l'implantation des constructions se réalise alors soit par rapport à l'axe de la voie, soit par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

CONSTRUCTION :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION ANNEXE :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

CONSTRUCTION EXISTANTE :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

EMPLACEMENT RESERVE :

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : hôpital, école...) ou des opérations de voirie (création, élargissement...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération. Seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est considérée comme étant la projection verticale du volume de la construction au sol tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ESPACE BOISE CLASSE :

Articles L 113-1 et 2 du code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le 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 1er et 2 du titre 1er livre 3 du code forestier.

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

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

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L.222-1 du Code forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière... »

ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace de pleine terre est en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

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

EXTENSION :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

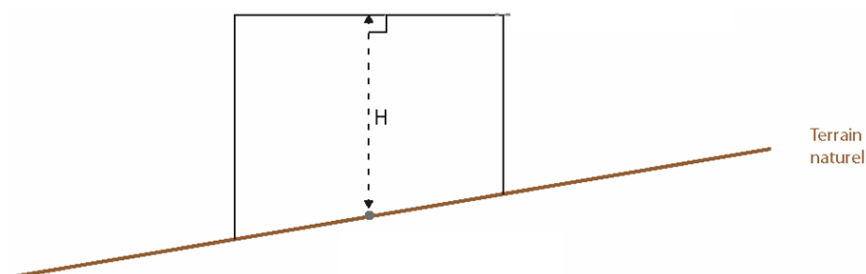
FACADES :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

HAUTEUR :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir du sol naturel pris au milieu de la construction.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...).

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumises à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises

publiques.

Exemples : les limites latérales figurent en gras.

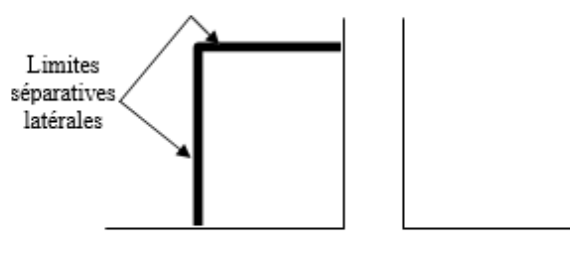


Fig. 1

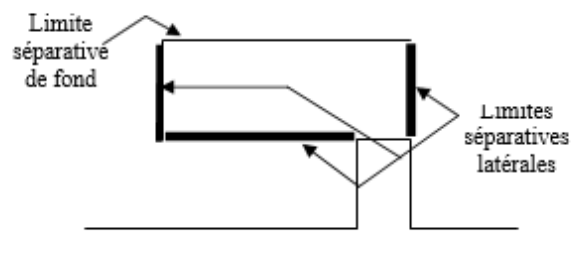


Fig. 2

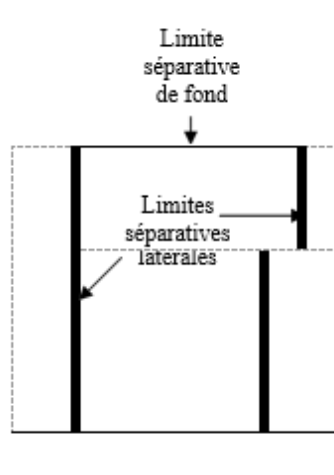


Fig. 3

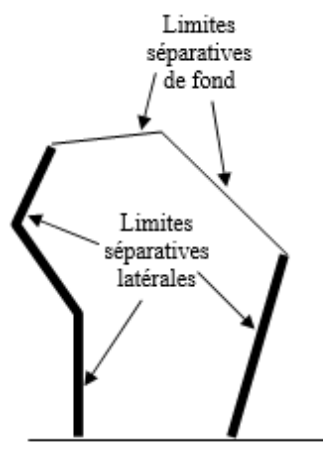


Fig. 4

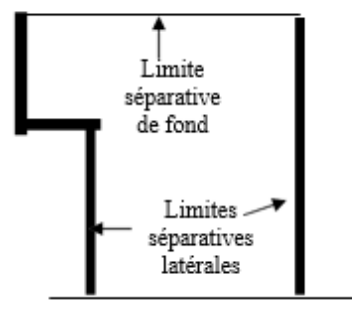


Fig. 5

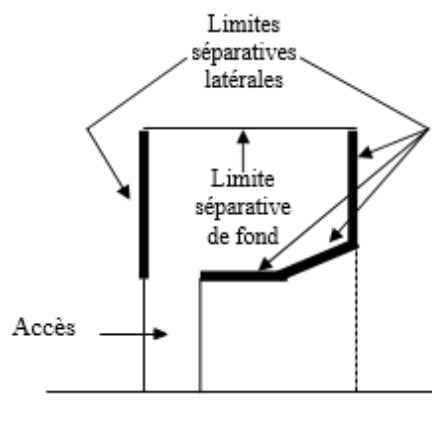


Fig. 6

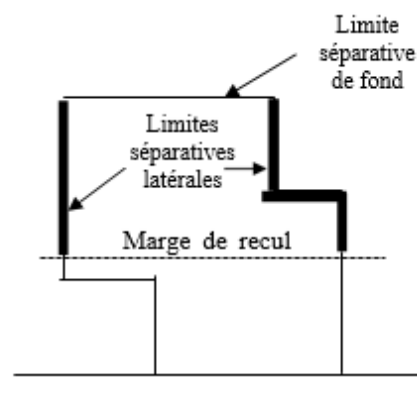


Fig. 7

LOTISSEMENT :

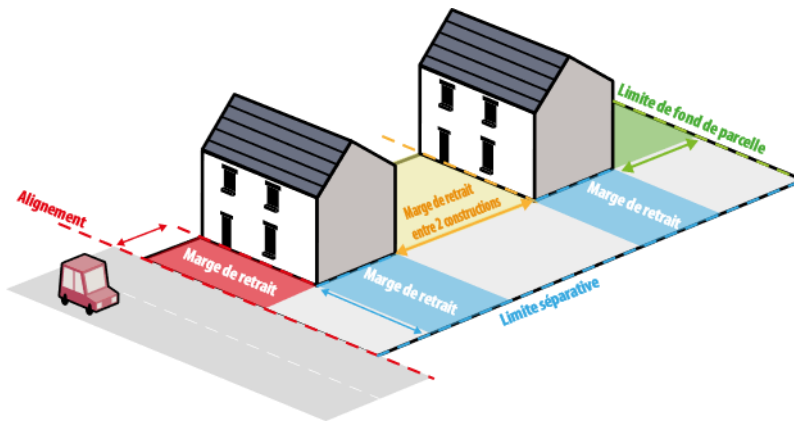
Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MARGE DE REcul OU DE RETRAIT

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (limites séparatives ou limite avec les voies ou emprises publiques) ou une autre construction sur le même terrain.

Dans tous les cas, la marge de retrait de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.

La marge de retrait minimale peut être fixe, dépendante de la hauteur des constructions, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.



OUVERTURE :

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part un mur ou une paroi entre l'intérieur et l'extérieur de la construction. Le contraire d'une *façade* avec *ouverture* est une *façade* aveugle.

OUVERTURES CRÉANT DES VUES :

Sont considérés comme des éléments constituant des *vues* au sens du présent règlement :

- les *ouvertures* (jour de souffrance) situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher haut et 2,60 m du plancher rez de chaussée,
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les *lucarnes*,
- les *balcons*,
- les *loggias*,

- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel,

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les *ouvertures* (jour de souffrance) situées à 1,90 m ou plus au-dessus du plancher,
- les percements en *sous-sol*, à condition que le point le plus haut de l'*ouverture* ne soit pas situé à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel,
- les châssis de toit à plus de 1,90 m du plancher de la pièce desservie,
- les châssis fixes à verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'*ouverture* de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien)
- les terrasses situées au maximum à 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel

OPERATIONS DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Ensemble de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

LA PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : Nh).

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, etc...) est celle de l'unité foncière.

Pour l'application des dispositions du règlement, doivent être déduites de cette superficie :

La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général.

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

VOIE PUBLIQUE

Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

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

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

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE EN IMPASSE (voir schéma ci-dessous)

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

ZONE

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles, chaque zone est représentée par un sigle (ex. : U, N, A, ...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

ZONES URBAINES

Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dites zones « N » , elles correspondent aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Cette annexe a pour objectif de sensibiliser les pétitionnaires à l'harmonie d'ensemble du site dans lequel ils ont décidé de construire. La responsabilité de construire est, aussi, celle d'imposer aux autres la modification de leur paysage précédent.

1. Principes généraux

Les candidats à la construction doivent concevoir celle-ci non seulement pour elle-même mais en la considérant dans un ensemble. « La façade d'une maison appartient à celui qui la voit » dit un proverbe attribué à la sagesse chinoise

La composition du volume des constructions doit respecter des principes d'ordre général, dégagés de l'observation systématique des constructions traditionnelles de cette partie des Yvelines.

2. Implantation

En cas de terrain pentu ce qui est très fréquent à MONTAINVILLE, on choisira des solutions d' "étages décalés", de dénivellations intérieures, plutôt que le simple "délai- remblai". Dans tous les cas la transition des terrassements avec le terrain du fonds voisin sera progressive.

3. Les volumes

Dans le cas où la construction s'inspire du style régional traditionnel, il est rappelé que celui-ci est fait de maisons aux pignons droits, aux toitures bien inclinées et sans débords en pignon. La richesse du paysage du village tient à l'alternance de maisons d'habitations, marquées par un caractère "ramassé" et des percements en abondance, et des bâtiments agricoles, longs et très peu ouverts. Le jeu de ces volumes, l'alternance de pignons et de long-pans sur la rue modèlent un espace urbain plein de variété au-delà de l'uniformité des matériaux "pauvres" dont est construit le village. Toute rupture par rapport à cette unité serait perçue comme incongrue et de mauvais goût.

On peut bâtir soit :

- Une maison "traditionnelle", respectant toutes les règles des styles, caractéristiques de la région d'Ile-de-France, particulièrement la Plaine de Versailles.
- Une variation s'inspirant du style traditionnel (les variations ne portent que sur certains éléments du "vocabulaire architectural" ; le "jeu" consiste à retrouver le caractère, pas de le nier ou d'en faire une caricature : certaines constructions qui se veulent "du style Ile-de-France" ne sont que de médiocres imitations d'une architecture qui n'a jamais existé).
- Une maison d'architecture contemporaine ; dans ce cas, l'architecture doit répondre aux critères d'intégration au site et respecter les règles concernant le jeu des volumes, le choix de matériaux et de couleurs.

4. Les constructions annexes

Les panneaux solaires et les serres doivent de préférence être peu visibles des voies et chemins et entrer dans la composition des façades.

Les antennes paraboliques visibles depuis la rue sont de préférence placées au sol. Il convient, quelle que soit leur forme et leur couleur, qu'elle ne dépasse du faîtage des constructions.

5. Restauration de constructions anciennes et transformation d'anciens bâtiments agricoles

La restauration d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction.

En effet, toute restauration qui ne respecte pas les principes généraux de mise en œuvre de la construction la met en péril, tant sur le plan de son aspect que de sa conservation dans le temps.

La transformation d'un bâtiment existant nécessite que le projet s'adapte au bâti et en supporte les contraintes, notamment en ce qui concerne les espaces et leurs relations. Le projet consiste à imaginer la manière la meilleure d'insérer un "programme" dans une enveloppe donnée en respectant une structure imposée.

***Les enduits de façade :**

En grande majorité, les murs sont totalement recouverts d'enduits au plâtre ou à la chaux grasse. Il est important, pour la bonne conservation des maçonneries, de refaire au mieux cet enduit, en veillant à ne pas employer de matériaux qui enferment l'humidité dans les murs, tels que les enduits au ciment ou comportant un élément durcisseur ou plastifiant. Il est préférable que les murs recouverts initialement par un enduit ne soient dégagés, rendant ainsi les moellons ou les pierres apparents. En effet, toutes les pièces de bois, comme les linteaux, sont traditionnellement recouvertes d'enduit. Leur dégagement risque d'entraîner leur dégradation et des désordres (humidité, insectes...).

Les murs de certaines constructions sont enduits "à pierre vue" laissant ainsi apparaître la pierre par endroits seulement. On ne trouve, en aucun cas, de joints creux ou en relief.

Tous les enduits anciens étaient colorés soit par le sable local qu'ils contenaient, soit par un badigeon appliqué sur la façade.

De même, toutes les fermetures extérieures en bois sont de préférence peintes, ainsi que les bardages et le bois. Celui-ci garde rarement sa teinte naturelle. Les couleurs vives sont déconseillées. On choisira des teintes (bleu, vert, etc...) « sourdes », "atténuées" par du gris.

6. Tenue des propriétés et divers

Le jardin participe aussi à l'esthétique du paysage et devra être entretenu.

Aussi il est souhaitable d'y planter des arbres, non seulement adaptés au sol et au climat de la région, mais qui s'insèrent aussi dans le paysage végétal du site dans lequel se trouvent les habitations. C'est pourquoi les essences locales sont à privilégier.