

Département des Yvelines

Commune du
**PERRAY-EN-
YVELINES**

Mairie
Place de la Mairie 78610
LE PERRAY-EN-YVELINES
tél : 01 30 46 31 24
fax : 01 34 84 17 57

P . L . U .

PLAN LOCAL D'URBANISME



5. Règlement écrit



Document approuvé
en Conseil Municipal
le 07 décembre 2023

Modification
simplifiée n°1
approuvé par
délibération du
conseil municipal du
7 décembre 2023

TABLE DES MATIERES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES..... 10

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE..... 10

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS..... 10

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 10

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES..... 12

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 14

TITRE II..... 15

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.....15

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..... 15

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 16

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.16

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL..... 17

ARTICLE UA.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 17

I. LARGEURS D'ENTREES SUR UNE UNITE FONCIERE POUR LES VEHICULES ET LES PIETONS 17

II. VOIRIE..... 18

ARTICLE UA.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL..... 18

I. EAU..... 18

II. ASSAINISSEMENT..... 19

1 - EAUX USEES..... 19

2 - EAUX PLUVIALES..... 19

III. ÉLECTRICITE ET RESEAUX TELEPHONIQUES 19

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 19

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 20

A/ EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS GENERALES DU PARAGRAPHE B..... 20

B/ DISPOSITIONS GENERALES 20

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... 22

A/ EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS GENERALES DU PARAGRAPHE B..... 22

B/ DISPOSITIONS GENERALES 22

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE..... 24

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... 25

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... 25

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS..... 27

TOITURES 29

PAREMENTS EXTERIEURS..... 29

CLOTURES 30

DISPOSITIONS DIVERSES..... 31

ARTICLE UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 32

1 - PRINCIPES..... 32

2 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS..... 33

ARTICLE UA.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS..... 34

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL..... 34

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 34

TITRE II	36
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....	36
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	36
ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	37
ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	37
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	38
ARTICLE UB.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	38
I. LARGEURS D'ENTREES SUR UNE UNITE FONCIERE POUR LES VEHICULES ET LES PIETONS	38
II. VOIRIE.....	39
ARTICLE UB.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL.....	40
I. EAU.....	40
II. ASSAINISSEMENT.....	40
1 - EAUX USEES.....	40
2 - EAUX PLUVIALES.....	40
III. ÉLECTRICITE ET RESEAUX TELEPHONIQUES	40
ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	41
ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	41
A/ EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS GENERALES DU PARAGRAPHE B.....	41
B/ DISPOSITIONS GENERALES	41
ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	43
A/ EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS GENERALES DU PARAGRAPHE B.....	43
B/ DISPOSITIONS GENERALES	43
ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	45
ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	46
ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	46
ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	48
TOITURES	50
PAREMENTS EXTERIEURS.....	50
CLOTURES	51
ARTICLE UB.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	53
1 - PRINCIPES.....	53
2 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS.....	54
ARTICLE UB.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.....	55
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	55
ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	56
TITRE II	57
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC.....	57
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	57
ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	58
ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	58
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	59
ARTICLE UC.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	59
I. LARGEURS D'ENTREES SUR UNE UNITE FONCIERE POUR LES VEHICULES ET LES PIETONS	59
II. VOIRIE.....	60
ARTICLE UC.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL.....	60

I. EAU.....	61
II. ASSAINISSEMENT.....	61
1 - EAUX USEES.....	61
2 - EAUX PLUVIALES.....	61
III. ÉLECTRICITE ET RESEAUX TELEPHONIQUES	61
ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	61
ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	62
ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	63
ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	64
ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	64
ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	65
ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	66
TOITURES.....	67
PAREMENTS EXTERIEURS.....	68
CLOTURES.....	69
DISPOSITIONS DIVERSES.....	70
ARTICLE UC.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	70
1 - PRINCIPES.....	70
2 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS.....	71
ARTICLE UC.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.....	72
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	72
ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	72
TITRE II.....	74
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UCA	74
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	74
ARTICLE UCA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	74
ARTICLE UCA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	74
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	75
ARTICLE UCA.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	75
I. ACCES.....	75
II. VOIRIE.....	76
ARTICLE UCA.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL.....	76
I. EAU.....	76
II. ASSAINISSEMENT.....	76
1 - EAUX USEES.....	76
2 - EAUX PLUVIALES.....	76
III. ÉLECTRICITE ET RESEAUX TELEPHONIQUES	77
ARTICLE UCA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	77
ARTICLE UCA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	77
ARTICLE UCA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	77
ARTICLE UCA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	78
ARTICLE UCA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	78
ARTICLE UCA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	78
ARTICLE UCA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	79
CLOTURES.....	80
ARTICLE UCA.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES	80

DE STATIONNEMENT	80
ARTICLE UCA.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	81
1. ESPACES BOISES CLASSES	81
2. OBLIGATION DE PLANTER	82
SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	82
ARTICLE UCA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	82
TITRE II	83
CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD	83
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	83
ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	84
ARTICLE UD.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	84
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	85
ARTICLE UD.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	85
I. LARGEURS D'ENTREES SUR UNE UNITE FONCIERE POUR LES VEHICULES ET LES PIETONS	85
II. VOIRIE.....	86
ARTICLE UD.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL	86
I. EAU.....	86
II. ASSAINISSEMENT.....	87
1 - EAUX USEES.....	87
2 - EAUX PLUVIALES.....	87
III. ÉLECTRICITE ET RESEAUX TELEPHONIQUES	87
ARTICLE UD.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	87
ARTICLE UD.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	88
ARTICLE UD.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	89
ARTICLE UD.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	89
ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	90
ARTICLE UD.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	90
ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	91
TOITURES.....	93
PAREMENTS EXTERIEURS.....	94
CLOTURES.....	94
DISPOSITIONS DIVERSES.....	96
ARTICLE UD.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	96
1 - PRINCIPES.....	96
2 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS.....	97
ARTICLE UD.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	98
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	98
ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	98
TITRE II	99
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	99
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	99
ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	100
ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	100
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	100
ARTICLE UE.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET	

D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	100
ARTICLE UE.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL.....	101
ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	101
ASSAINISSEMENT.....	101
- EAUX USEES.....	101
- EAUX PLUVIALES.....	101
RESEAUX DIVERS	102
ARTICLE UE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	102
ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	102
ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	102
ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	103
ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	103
ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	103
ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	103
ARTICLE UE.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	103
ARTICLE UE.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.....	103
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	104
ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	104
TITRE II.....	105
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI.....	105
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	105
ARTICLE UI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	105
▪ LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES D'ENTREPOT (LOGISTIQUE).....	105
ARTICLE UI.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	106
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	106
ARTICLE UI.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	106
ARTICLE UI.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL.....	107
1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	107
2) ASSAINISSEMENT.....	107
EAUX USEES.....	107
EAUX PLUVIALES.....	107
3) DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELECOMMUNICATION.....	108
ARTICLE UI.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	108
ARTICLE UI.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	108
ARTICLE UI.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	108
ARTICLE UI.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.....	109
ARTICLE UI.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	109
ARTICLE UI.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	109
ARTICLE UI.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	109
ARTICLE UI.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	110
ARTICLE UI.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.....	111
SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	111
ARTICLE UI.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	111

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES.....	112
TITRE III	114
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAU	114
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	114
ARTICLE IIAU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	114
ARTICLE IIAU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	114
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	115
ARTICLE IIAU.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	115
ARTICLE IIAU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL.....	115
ARTICLE IIAU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	115
ARTICLE IIAU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	115
ARTICLE IIAU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	116
ARTICLE IIAU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	116
ARTICLE IIAU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	116
ARTICLE IIAU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	116
ARTICLE IIAU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS... 	116
ARTICLE IIAU.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	116
ARTICLE IIAU.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.....	116
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	117
ARTICLE IIAU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	117
TITRE III	118
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	118
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	118
ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	118
ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	118
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	120
ARTICLE A.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	120
ARTICLE A.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL.....	120
ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	120
ASSAINISSEMENT.....	120
- EAUX USEES.....	120
- EAUX PLUVIALES.....	121
RESEAUX DIVERS	121
ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	121
ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	121
ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE.....	122
ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	122
ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	123
ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	123
ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	123
1- PRESCRIPTIONS APPLICABLES POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION	123

TOITURES	123
PAREMENTS EXTERIEURS.....	124
CLOTURES.....	124
DISPOSITIONS DIVERSES.....	124
2- PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX HABITATIONS	124
TOITURES.....	126
PAREMENTS EXTERIEURS.....	127
CLOTURES.....	128
ARTICLE A.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	129
ARTICLE A.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.....	129
1. ESPACES BOISES CLASSES	129
2. OBLIGATION DE PLANTER	130
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	130
ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	130
TITRE III.....	131
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	131
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE	131
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	131
ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	131
ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	131
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	132
ARTICLE N.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	132
I. ACCES.....	133
II. VOIRIE.....	133
ARTICLE N.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL.....	133
ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	134
ASSAINISSEMENT.....	134
- EAUX USEES.....	134
- EAUX PLUVIALES.....	134
RESEAUX DIVERS	135
ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	135
ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	135
ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	136
ARTICLE N. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	136
ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL	136
ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	137
ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	137
ARTICLE N.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	138
ARTICLE N.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.....	139
1. ESPACES BOISES CLASSES	139
2. OBLIGATION DE PLANTER	139
3. ESPACES BOISES A PROTEGER.....	139
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	139
ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	139
ANNEXE I - DEFINITIONS.....	141

ANNEXE II - PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES.....	151
ANNEXE II – 1 - PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES.....	152
I. PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS GENERALES.....	153
<i>LES MATERIAUX DE FINITION.....</i>	<i>153</i>
LES ENDUITS.....	154
LES REVETEMENTS.....	155
LES MENUISERIES EN BOIS ET LES FERRONNERIES.....	155
<i>LES MATERIAUX DU BATI.....</i>	<i>156</i>
LE TRAITEMENT DES FAÇADES.....	156
LES MENUISERIES.....	158
LES FERRONNERIES.....	159
LES CLOTURES.....	159
<i>LES TOITURES.....</i>	<i>159</i>
II. L'ARCHITECTURE.....	160
<i>A - L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE DES MAISONS RURALES.....</i>	<i>160</i>
LES ESPACES EXTERIEURS.....	160
A. LE VOLUME BATI.....	160
B. LES TOITURES.....	161
LA COMPOSITION DE LA FAÇADE.....	162
C. LES MATERIAUX ET LE DECOR.....	162
LES MENUISERIES.....	163
LES FERMES.....	165
<i>B - LA MAISON DE BOURG OU DE VILLE.....</i>	<i>165</i>
LES ESPACES EXTERIEURS.....	165
A. LE VOLUME BATI.....	165
B. LES TOITURES.....	166
C. LA COMPOSITION DE LA FAÇADE.....	167
D. LES MATERIAUX ET LE DECOR.....	168
E. LES MENUISERIES.....	168
<i>C - LA MAISON BOURGEOISE,.....</i>	<i>169</i>
A. LES ESPACES EXTERIEURS.....	169
B. LA TOITURE.....	170
C. LE VOLUME BATI.....	170
D. LES MATERIAUX ET LE DECOR.....	170
E. LES MENUISERIES.....	171
<i>D - LES DEVANTURES COMMERCIALES,.....</i>	<i>171</i>
A. LA DEVANTURE DANS SON ENVIRONNEMENT.....	172
B. TYPES DE DEVANTURES.....	172
C. COMPOSANTS.....	173

LES COULEURS.....	173
LES ENSEIGNES.....	174
LA FERMETURE.....	175
LES STORES ET LES BANNES.....	175
APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU.....	176
TITRE PREMIER.....	176
SECTION I - LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX.....	180
SECTION III - ASPECT DES CONSTRUCTIONS.....	181

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune du PERRAY EN YVELINES (78).

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le plan local d'urbanisme :

1 - les articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 du code de l'urbanisme ;

2 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en document annexe du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par un plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), des zones d'urbanisation futures (AU) et en zones naturelles ou agricoles (A et N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme ;
- les espaces boisés qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123.9 et R.123.32 du code de l'urbanisme ;

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont :

- la zone UA, référencée au plan par l'indice UA ;
- la zone UB, référencée au plan par l'indice UB ;
- la zone UC, référencée au plan par l'indice UC ;
- la zone UCa, référencée au plan par l'indice UCa ;
- la zone UD, référencée au plan par l'indice UD ;
- la zone UE, référencée au plan par l'indice UE ;
- la zone UI, référencée au plan par l'indice UI ;

Les zones naturelles ou non équipées, où s'appliquent les dispositions du titre III, est :

- la zone IIAU, référencée au plan par l'indice IIAU ;
- la zone A, référencée au plan par l'indice A ;
- la zone N, référencée au plan par l'indice N ;

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol des constructions.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles ou,
- le caractère des constructions avoisinantes.

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I- Dispositions propres à la zone UA (centre ville)

Chapitre II- Dispositions propres à la zone UB (tissu pavillonnaire à densifier)

Chapitre III- Dispositions propres à la zone UC (lotissements déjà réalisés)

Chapitre IV - Dispositions propres à la zone UCa (site de la Forêt Verte)

Chapitre V - Dispositions propres à la zone UD (tissu pavillonnaire peu dense)

Chapitre VI - Dispositions propres à la zone UE (équipements publics)

Chapitre VII - Dispositions propres à la zone UI (zone d'activités)

TITRE II

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

Article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Précisions sur l'application de cet article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

- La notion de terrain est constituée d'une unité foncière (parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire) ou de plusieurs unités foncières contiguës (parcelles d'un seul tenant appartenant à des propriétaires différents).
- **Dans le cas présent et en dehors des périmètres ayant fait l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le choix de déroger à l'article R 123-10-1**, signifie que les règles de prospects (articles UA.6, UA.7 et UA.8), le coefficient d'emprise au sol (article UA.9), les % de plantations (article UA.13) et le coefficient d'occupation des sols (article UA.14) ne sont pas appréciées à l'échelle de l'unité foncière avant division mais après division.
- **Spécifiquement pour les périmètres ayant fait l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**
 - les règles de coefficient d'emprise au sol (article UA.9), les % de plantations (article UA.13) et le coefficient d'occupation des sols (article UA.14) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière avant division.
 - lorsque les voies créées font l'objet d'une rétrocession par voie conventionnelle avec la commune, les règles de prospects (articles UA.6, UA.7 et UA.8) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière après division.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition(s), sont autorisées.

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt.
- Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars (art. R.111-43 du code de l'urbanisme)
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

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

- Les programmes de 3 logements et plus devront prévoir un local réservé à entreposer les poubelles. Le projet architectural de la demande ou de la déclaration de construction devra démontrer sa parfaite intégration au projet de construction.
- Les programmes d'habitat collectif de 5 logements et plus devront prévoir le stationnement automobile en parking souterrain. Cette disposition ne concerne pas les places dites « visiteur » de l'article UA.12.
- En application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture (voir fiche inventaire en annexe).

- Dans les terrains concernés par des éléments du patrimoine architectural, naturel et paysager repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme, les travaux et aménagements ne pourront être autorisés que sous réserve de préserver ces éléments. Les arbres patrimoniaux repérés pourront être abattus pour des raisons sanitaires, sous réserves d'être remplacés par des arbres de grandeur et de port équivalents à maturité.
- Les programmes de 3 logements et plus devront présenter en application des dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, 1/3 minimum (arrondi au chiffre inférieur) de logement social.
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques du P.L.U. (arrêté préfectoral N°341 du 10 octobre 2000), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs (38 dB minimum).
- Les installations classées soumises à déclaration et à enregistrement sont autorisées si elles ne provoquent pas de nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION II - 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

I. LARGEURS D'ENTREES SUR UNE UNITE FONCIERE POUR LES VEHICULES ET LES PIETONS

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'entrée des véhicules sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, doit être interdite.

Le nombre d'entrée des véhicules sur une unité foncière est limité à un.

A l'exception de celles desservant des constructions existantes, les entrées donnant accès sur l'unité foncière à partir de la voie publique ou privée devront, sous réserve de l'accord de la Mairie, présenter :

- un minimum de 3,50 m de large pour le passage d'un véhicule,
- et un minimum de 1,20 m de large pour le passage des piétons.

Par ailleurs, les dimensions des entrées des véhicules sur l'unité foncière devront satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Elles devront être adaptées à l'opération et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II. VOIRIE

Les voies de circulation automobile double sens à créer devront avoir une emprise minimale de 9 m avec une chaussée de 5,50 m minimum.

Les voies de circulation automobile en sens unique à créer devront avoir une emprise minimale de 7 m de largeur avec une chaussée de 3,50 m minimum.

Les voies à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour (le rayon extérieur de l'espace de retournement doit être au moins égale à 15 m). Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les impasses sont limitées à un linéaire de 40 m.

ARTICLE UA.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

I. EAU

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

II. ASSAINISSEMENT

D'une manière générale les projets devront être conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent règlement de PLU.

Les regards de visites *EU* & *EP* devront être implantés de manière à être toujours accessibles des concessionnaires.

1 - EAUX USEES

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

2 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle (noue, mare, puisard...). Toutefois, en cas d'impossibilité technique les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur avec un débit maximal de 1 l/s/ha. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

III. ÉLECTRICITE ET RESEAUX TELEPHONIQUES

Les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R*123-10-1 du code de l'urbanisme.

A/ EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS GENERALES DU PARAGRAPHE B

- Les règles de cet article s'appliquent sauf éventuelles dispositions contraires prévues par une orientation d'aménagement et de programmation.
- Les annexes isolées à une construction principale et les piscines pourront s'implanter sur toute la profondeur du terrain d'assiette.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, l'implantation de ces constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas limitée.
- Dans le cadre de travaux d'amélioration des performances thermiques, la surépaisseur qu'exige cette technique peut être réalisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement.

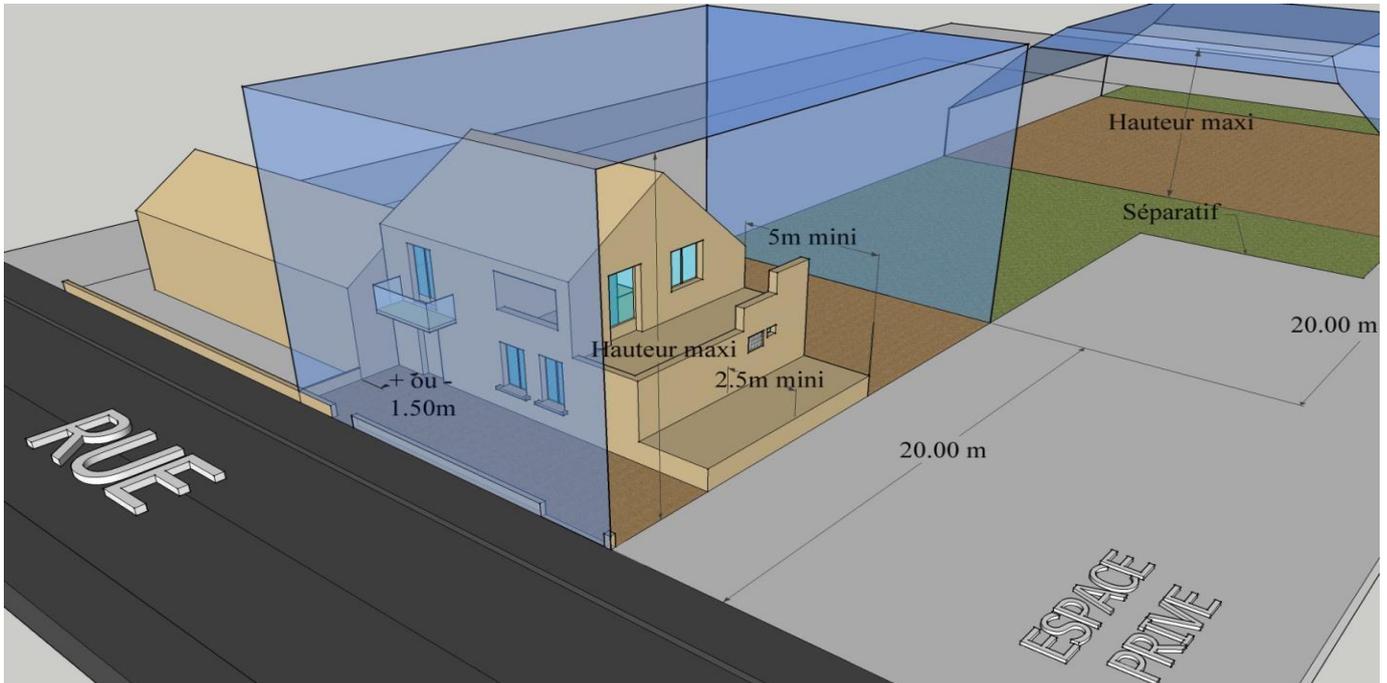
B/ DISPOSITIONS GENERALES

a) dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement.

Dans ce cas, les constructions devront être implantées :

- soit en limite de la voie de desserte publique (à l'alignement),
- soit en retrait de 1,50 m de l'alignement de la voie publique de desserte.

En cas de retrait de 1,50 m à l'alignement la continuité de ce même alignement sera réalisée par une clôture. Le type de clôture est imposé à l'article UA.11 du présent règlement de PLU.



b) Dans la bande comprise entre 20 m et 40 m de l'alignement :

Les constructions sont interdites sauf s'il s'agit :

- de la reconstruction à emprise au sol identique des constructions existantes après démolition ; en dehors de l'article UA.9, les autres règles du PLU doivent être respectées ;
- d'une extension ne dépassant pas 25 % de la surface de plancher d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU.
- des annexes isolées, des stationnements, des piscines, des voiries, des réseaux divers et des espaces verts.

c) Dans la bande comprise entre 40 m et 60 m de l'alignement :

Les constructions qui ne sont pas interdites à l'article UA.1 et celles admises sous conditions particulières à l'article UA.2 sont autorisées.

**ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

A/ EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS GENERALES DU PARAGRAPHE B

- Les règles de cet article s'appliquent sauf éventuelles dispositions contraires prévues par une orientation d'aménagement et de programmation.
- Les annexes isolées à une construction principale et les piscines pourront s'implanter sur toute la profondeur du terrain d'assiette.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, l'implantation de ces constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas limitée.
- Dans le cadre de travaux d'amélioration des performances thermiques, la surépaisseur qu'exige cette technique peut être réalisée dans les marges de recul par rapport aux limites séparatives définies ci-dessous.

B/ DISPOSITIONS GENERALES

1. Les annexes isolées affectées ni à de l'habitation ni à de l'activité doivent être implantées à au moins 1 mètre des limites séparatives. Par ailleurs, le bassin des

piscines fixes ou démontables doit respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

2. Dans la bande de 20 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance de recul par rapport aux limites séparatives est ainsi définie :

la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- 5 mètres en présence d'une ou plusieurs baies de plus de 0,25 m²,
- 2,5 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie de plus de 0,25 m².

3. Dans la bande de terrain comprise entre 20 et 40 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée,

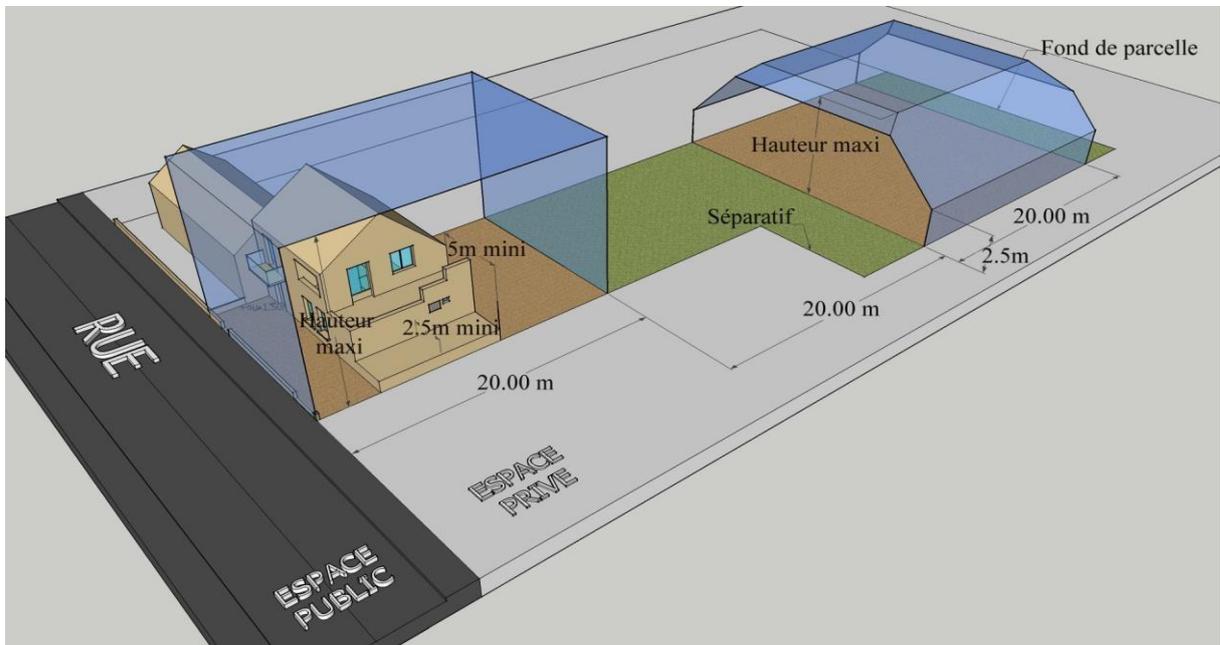
- la reconstruction **à emprise au sol identique** d'une construction existante après démolition

et/ou

- une extension ne dépassant pas 25 % de la surface de plancher d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU

devront respecter les règles du paragraphe 4 ci-après (règles applicables à la bande de terrain comprise entre 40 et 60 m comptée à partir de l'alignement).

4. Dans la bande de terrain comprise entre 40 et 60 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.



En cas de retrait, la distance de recul par rapport aux limites séparatives est ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- 5 mètres en présence d'une ou plusieurs baies de plus de 0,25 m²,
- 2,5 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie de plus de 0,5 m².

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

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

La distance entre deux constructions (sauf annexe) doit être au moins égale à 8 mètres. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

Toutefois, les règles de cet article UA.8 ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans l'espacement entre deux constructions édifiées sur une même propriété

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété. Cette emprise au sol maximale est portée à 100 % pour les constructions comportant un commerce en rez-de-chaussée.

Toutefois, les règles de cet article UA.9 ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée en dépassement de l'emprise au sol autorisée

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Elle est limitée à 12 mètres.

Toutefois, les règles de cet article UA10 ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée en dépassement des plafonds de hauteur autorisés

Par ailleurs, spécifiquement :

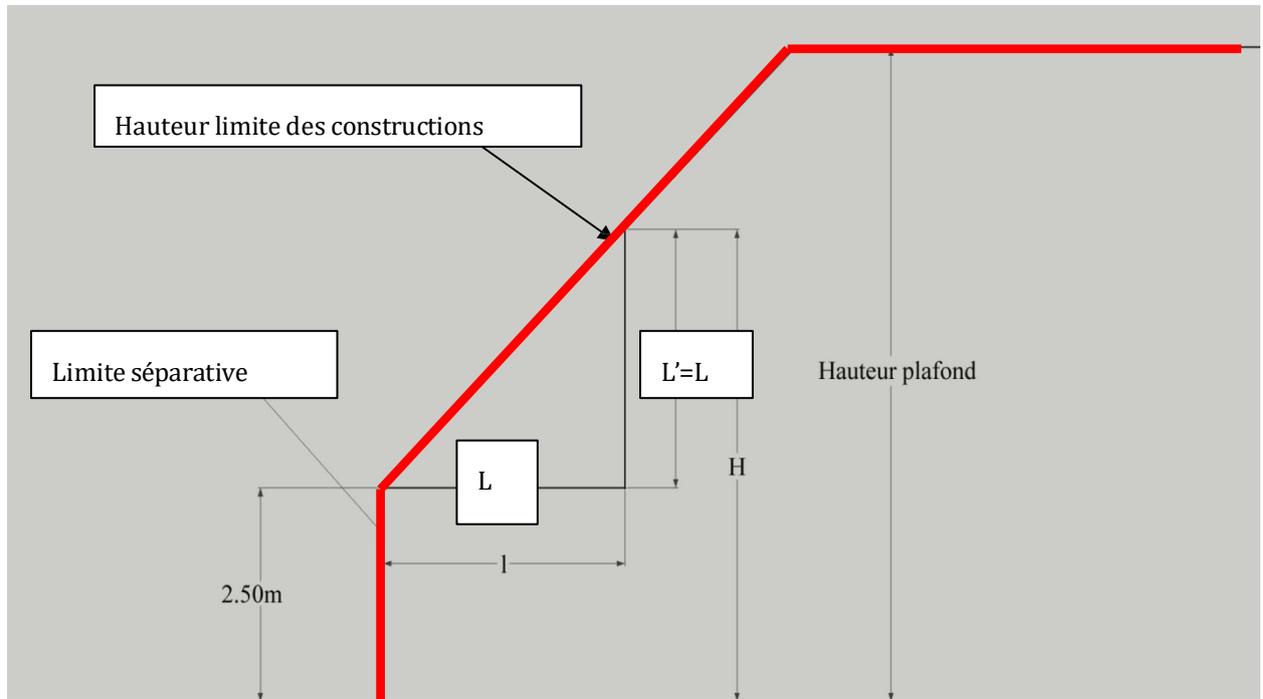
1. dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère sera comprise entre 6 et 7 mètres ;
2. Dans la bande de terrain comprise entre 20 et 40 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée,
 - la reconstruction à emprise au sol identique d'une construction existante après démolition
 - et/ou
 - une extension ne dépassant pas 25 % de la surface de plancher d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU

devront respecter les règles du paragraphe 3 ci-après (règles applicables à la bande de terrain comprise entre 40 et 60 m comptée à partir de l'alignement).

3. Dans la bande de 40 - 60 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée définie à l'article UA.6, la hauteur maximale (H) d'une construction (quelle soit en alignement à la limite séparative ou en retrait), devra respecter la règle suivante : $H = L + 2,5$ m,

Avec L = longueur du retrait de la limite séparative.

- L sera égale à 0 dans le cas d'un alignement en limite séparative,
- L devra respecter la règle de l'article UA.7 dans le cas d'un retrait.



ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les palettes de couleurs autorisées de même que certaines prescriptions architecturales sont annexées au présent règlement de PLU (document intitulé « prescriptions architecturales et paysagères »).

D'une manière générale

- 1) Pour les éléments de paysage bâtis identifiés dont la liste est annexée au présent règlement de PLU (art. L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme) :

la modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du

présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

2) Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- L'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.

3)

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à :

- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Toutefois, tout dispositif d'isolation ou l'ensemble des installations techniques sur une façade ou pignon devra obligatoirement être réalisé dans l'emprise du terrain d'assiette du projet (aucun débordement sur le domaine privé ou public n'est autorisé).

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et les pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie

- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

TOITURES

Les toitures à pente des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pente. La pente des versants doit être comprise entre 35 et 45 degrés, sauf pour les vérandas et les annexes isolées. Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées.

Les toitures terrasses ou à très faible pente sont toutefois autorisées.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou des fenêtres de toit (ces dernières étant également appelées châssis de toit).

Par ailleurs, en ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle de pente. Pour les vérandas, les matériaux seront : bardeau bitumineux, aluminium, zinc, tuile, élément verrier ou tout matériau ayant un aspect et une couleur similaires.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées, doivent être recouvertes par de la tuile, de l'ardoise ou du zinc ou tout matériau ayant un aspect et une couleur similaires.

L'utilisation de la tôle ondulée et de plaques en fibrociment est interdite.

En cas de tuile, il est imposé un minimum de **20** tuiles au m². Cette règle peut ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique due à la pente existante de la charpente, en cas de réhabilitation sans changement de destination ou pour l'harmonie d'une extension modérée avec la partie existante.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades et pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte comporteront obligatoirement une ou plusieurs baies.

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

En cas d'enduit, le ravalement sera de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

Les balcons et marquises sont interdits sur les façades et pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte. Seuls les stores commerciaux et les enseignes implantés à au moins 2,10 mètres du sol sont autorisés.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements.

L'utilisation de matériaux nus, type parpaing, ciment, ou brique creuse est interdite (la brique rouge et non flammée est tolérée en petite touche : encadrement, cheminée...).

Les matériaux autorisés sont le bois et la pierre naturelle (meulière, silex, grès avec joints affleurant de teinte plus claire ou enduit à la chaux).

Les volets roulants sont admis si le boîtier n'est pas en saillie sur la façade ou le pignon.

Les portes d'entrées des façades et pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte doivent respecter les normes PMR (personnes à mobilité réduite) en vigueur.

CLOTURES

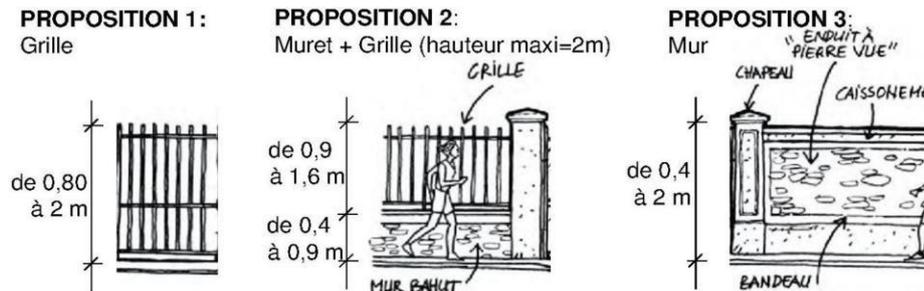
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures à l'alignement ou en limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie publique, voie privée ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ soit d'une grille doublée ou non d'une haie champêtre (hauteur minimale de 0,80 m ; hauteur maximale de 2 m).
- ⇒ soit d'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné (hauteur du soubassement : entre 0,4 et 0,9 m ; grille : entre 0,9 et 1,6 m ; hauteur maximale de l'ensemble : 2 m) ;
- ⇒ soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre sans pouvoir excéder 2 m ;

Schémas explicatifs :



de 1.5

A titre d'exemple, voir les photos du document de PLU « recommandations architecturales ».

De manière générale, les clôtures à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite. Ces matériaux devront obligatoirement être revêtus d'un enduit ou parement de finition.

En limites séparatives, les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique.

DISPOSITIONS DIVERSES

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, doit être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur : voir plaquette devanture commerciale ci-annexée au présent règlement de PLU (document intitulé « prescriptions architecturales et paysagères »).

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

1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il doit 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 prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
- Par ailleurs, les immeubles d'habitat collectif de 5 logements et plus devront prévoir le stationnement automobile en parking souterrain. Cette disposition ne concerne pas les places dites « visiteur » du présent article.
- Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- Selon les dispositions des articles L.123-1-12 et L.332-7-1, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations :
 - soit en justifiant pour les places qu'il ne peut pas réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement en cours de réalisation,
 - soit en versant une participation selon les modalités fixées par délibération du conseil municipal.

En cas de changement de destination, le permis de construire devra respecter les normes de stationnement définies dans le présent article.

Toutefois, les règles relatives à la création de places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes s'il n'y a pas création de nouveaux logements, et s'il n'y a pas réduction du nombre de places de stationnement déterminé à l'article UA.12 par logement.

Les garages et aires de stationnement en souterrain ou sous-sol :

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une profondeur ou longueur minimale de 5 mètres.

2 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Normes minimales de stationnement :

Habitat social :

Selon les dispositions du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Habitat non social :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement et un maximum de trois places par logement.

Par ailleurs, dans les ensembles comportant 3 logements et plus, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires (emplacement dit « visiteur ») égal au 1/3 du nombre de logements.

Il est imposé un nombre de stationnement vélo minimal, notamment pour les constructions à usage d'habitation collective (minimum de un emplacement vélo par logement) : *pour les ensembles de plus de 2 logements, il sera exigé un local en rez-de-chaussée, clos, couvert, éclairé et aménagé, d'une superficie de 1m² pour 50m² de surface plancher et de 5m² au minimum.*

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de planchers affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage commercial :

Pour une surface de plancher affectée à l'accueil du public supérieure à 100 m², une surface au moins égale à 50% de la surface de planchers affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

Hôtels :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;

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

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Sauf en cas de construction commerciale, un minimum d'emprise au sol de 20 % d'espaces verts doit être prévu en pleine terre (les toitures terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les 20 %).

En outre les aires de stationnement de surfaces destinées aux véhicules légers doivent être réalisées avec un revêtement de sol perméable (*à titre indicatif, un sol en grave ou sable traité chimiquement n'est pas perméable*).

Les essences végétales autorisées figurent dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent règlement de PLU.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un projet comprend des surfaces de plancher de destinations différentes (usage d'habitation, de commerce, de bureaux d'artisanat ou de service) la superficie totale de plancher du bâtiment ne peut excéder la somme des superficies de plancher obtenues en application du COS de chaque destination.

Le COS est égal à 1,00 avec les rapports suivants :

- habitation : 0,60,
- commerce, bureaux, artisanat, service n'excédant pas 0,40.

Conformément à l'article L. 123-1-11 du Code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. Cette règle n'est pas applicable aux terrains issus d'une division réalisée avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

TITRE II

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

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

Article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

- 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Précisions sur l'application de cet article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

- La notion de terrain est constituée d'une unité foncière (parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire) ou de plusieurs unités foncières contiguës (parcelles d'un seul tenant appartenant à des propriétaires différents).
- **Dans le cas présent et en dehors des périmètres ayant fait l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le choix de déroger à l'article R 123-10-1**, signifie que les règles de prospects (articles UB.6, UB.7 et UB.8), le coefficient d'emprise au sol (article UB.9), les % de plantations (article UB.13) et le coefficient d'occupation des sols (article UB.14) ne sont pas appréciées à l'échelle de l'unité foncière avant division mais après division.
- **Spécifiquement pour les périmètres ayant fait l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**
 - les règles de coefficient d'emprise au sol (article UB.9), les % de plantations (article UB.13) et le coefficient d'occupation des sols (article UB.14) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière avant division.
 - lorsque les voies créées font l'objet d'une rétrocession par voie conventionnelle avec la commune, les règles de prospects (articles UB.6, UB.7 et UB.8) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière après division.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition(s), sont autorisées.

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt.
- Les bâtiments d'exploitation agricole (sauf cas prévu à l'article UB.2) ou forestière.
- Les installations classées autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars (art. R.111-43 du code de l'urbanisme)
- En application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, le document graphique N° XX du présent dossier de PLU indique une bande inconstructible de protection écologique (sauf abris de jardin prévus à l'article UB.2) à proximité de l'étang du Perray
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- En application de la protection des lisières en appui d'un massif boisé de plus de 100 ha et en dehors des sites urbains constitués, une bande inconstructible de 50 mètres est repérée sur les plans N° 6.1 et suivants du présent dossier de PLU

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

- Les programmes de 3 logements et plus devront prévoir un local réservé à entreposer les poubelles. Le projet architectural de la demande ou de la déclaration de construction devra démontrer sa parfaite intégration au projet de construction.
- Les immeubles d'habitat collectif de 5 logements et plus devront prévoir le stationnement automobile en parking souterrain. Cette disposition ne concerne pas les places dites « visiteur » de l'article UB.12.

Cette disposition ne concerne pas :

- les places dites « visiteur » de l'article UB.12,
 - Les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite au sein du secteur de mixité sociale
-
- L'entretien des façades et des toitures des bâtiments existants d'exploitation agricole.
 - Les programmes de 3 logements et plus devront présenter en application des

dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, un tiers (1/3) minimum (arrondi au chiffre inférieur) de logement social.

- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques du P.L.U. (arrêté préfectoral N°341 du 10 octobre 2000), doivent présenter un isolement acoustique suffisant contre les bruits extérieurs : les niveaux de bruit constatés dans lesdits bâtiments ne doivent pas dépasser 38 dB.
- Les installations classées soumises à déclaration et à enregistrement sont autorisées si elles ne provoquent pas de nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture (voir fiche inventaire en annexe).
- Dans les terrains concernées par des éléments du patrimoine architectural, naturel et paysager repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme, les travaux et aménagements ne pourront être autorisés que sous réserve de préserver ces éléments. Les arbres patrimoniaux repérés pourront être abattus pour des raisons sanitaires, sous réserves d'être remplacés par des arbres de grandeur et de port équivalents à maturité.
- Les abris de jardin sont autorisés dans la bande rendue inconstructible de par sa proximité avec l'étang du Perray si la surface de plancher ne dépasse pas 15 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

I. LARGEURS D'ENTREES SUR UNE UNITE FONCIERE POUR LES VEHICULES ET LES PIETONS

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'entrée des véhicules sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la

circulation, doit être interdite.

Le nombre d'entrée des véhicules sur une unité foncière est limité à un.

A l'exception de celles desservant des constructions existantes, les entrées donnant accès sur l'unité foncière à partir de la voie publique ou privée devront, sous réserve de l'accord de la Mairie, présenter :

- un minimum de 3,50 m de large pour le passage d'un véhicule,
- et un minimum de 1,20 m de large pour le passage des piétons.

Par ailleurs, les dimensions des entrées des véhicules sur l'unité foncière devront satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Elles devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II. VOIRIE

Les voies de circulation automobile double sens à créer devront avoir une emprise minimale de 9 m avec une chaussée de 5,50 m minimum.

Les voies de circulation automobile en sens unique à créer devront avoir une emprise minimale de 7 m de largeur avec une chaussée de 3,50 m minimum.

Les voies à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour (le rayon extérieur de l'espace de retournement doit être au moins égale à 15 m). Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les impasses sont limitées à un linéaire de 40 m.

ARTICLE UB.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

I. EAU

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

II. ASSAINISSEMENT

D'une manière générale les projets devront être conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent règlement de PLU.

Les regards de visites *EU* & *EP* devront être implantés de manière à être toujours accessibles des concessionnaires.

1 - EAUX USEES

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

2 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle (noue, mare, puisard...). Toutefois, en cas d'impossibilité technique les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur avec un débit maximal de 1 l/s/ha. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

III. ÉLECTRICITE ET RESEAUX TELEPHONIQUES

Les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R*123-10-1 du code de l'urbanisme.

A/ EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS GENERALES DU PARAGRAPHE B

- Les règles de cet article s'appliquent sauf éventuelles dispositions contraires prévues par une orientation d'aménagement et de programmation.
- Les annexes isolées à une construction principale et les piscines pourront s'implanter sur toute la profondeur du terrain d'assiette.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, l'implantation de ces constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas limitée.
- Dans le cadre de travaux d'amélioration des performances thermiques, la surépaisseur qu'exige cette technique peut être réalisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement.

B/ DISPOSITIONS GENERALES

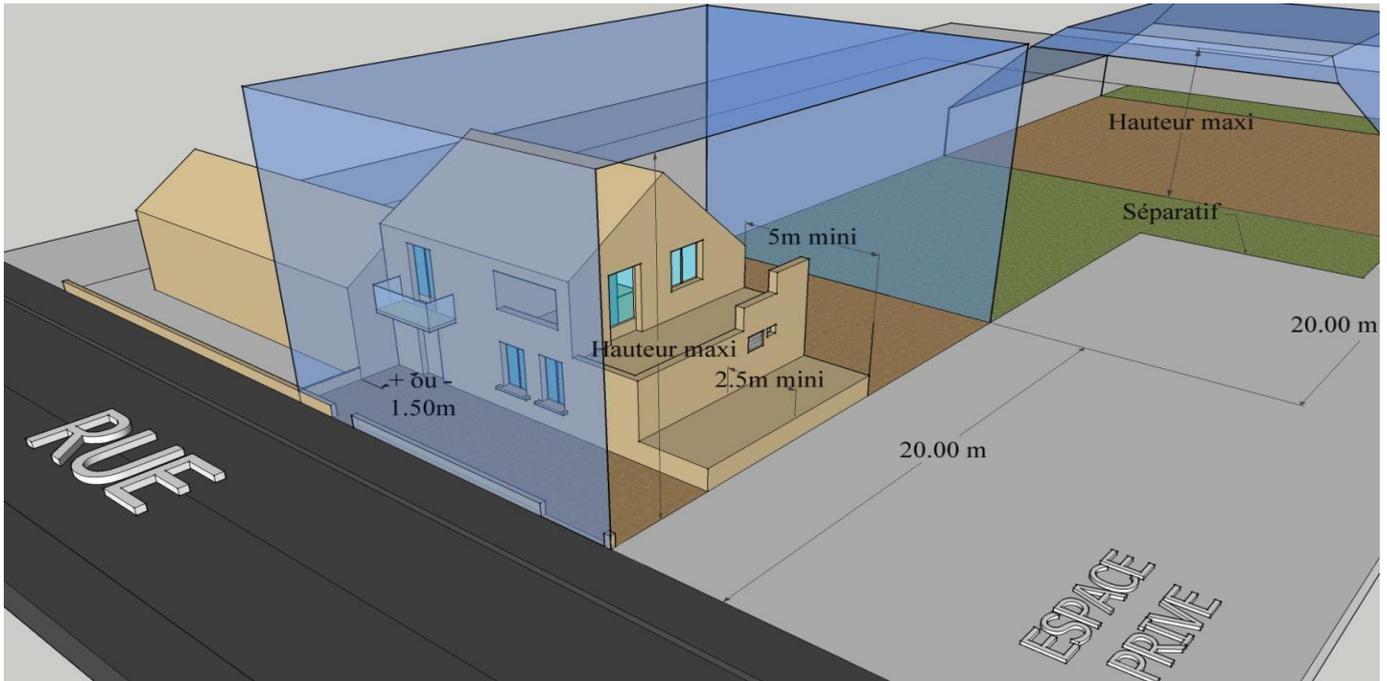
a) dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement.

Dans ce cas, les constructions devront être implantées :

- soit en limite de la voie de desserte publique (à l'alignement),
- soit en retrait de 1,50 m de l'alignement de la voie publique de desserte.

Dans le secteur de mixité sociale identifié sur le document graphique, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas.

En cas de retrait à l'alignement la continuité de ce même alignement sera réalisée par une clôture. Le type de clôture est imposé à l'article UB.11 du présent règlement de PLU.



d) Dans la bande comprise entre 20 m et 40 m de l'alignement :

Les constructions sont interdites sauf s'il s'agit :

- de la reconstruction à emprise au sol identique des constructions existantes après démolition ; en dehors de l'article UB.9, les autres règles du PLU doivent être respectées ;
- d'une extension ne dépassant pas 25 % de la surface de plancher d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU.
- des annexes isolées, des stationnements, des piscines, des voiries, des réseaux divers et des espaces verts.

Dans le secteur de mixité sociale identifié sur le document graphique, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas.

e) Dans la bande comprise entre 40 m et 60 m de l'alignement :

Les constructions qui ne sont pas interdites à l'article UB.1 et celles admises sous conditions particulières à l'article UB.2 sont autorisées.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

A/ EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS GENERALES DU PARAGRAPHE B

- Les règles de cet article s'appliquent sauf éventuelles dispositions contraires prévues par une orientation d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce N° XX du présent PLU).
- Les annexes isolées à une construction principale et les piscines pourront s'implanter sur toute la profondeur du terrain d'assiette.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, l'implantation de ces constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas limitée.
- Dans le cadre de travaux d'amélioration des performances thermiques, la surépaisseur qu'exige cette technique peut être réalisée dans les marges de recul par rapport aux limites séparatives définies ci-dessous.
- Dans le secteur de mixité sociale identifié sur le document graphique, les règles énoncées au B/ Dispositions générales ne s'appliquent pas.

B/ DISPOSITIONS GENERALES

1. Les annexes isolées affectées ni à de l'habitation ni à de l'activité doivent être implantées à au moins 1 mètre des limites séparatives. Par ailleurs, le bassin des piscines fixes ou démontables doit respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

2. Dans la bande de 20 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance de recul par rapport aux limites séparatives est ainsi définie :

la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- 5 mètres en présence d'une ou plusieurs baies de plus de 0,25 m²,
- 2,5 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie de plus de 0,25 m².

3. Dans la bande de terrain comprise entre 20 et 40 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée,

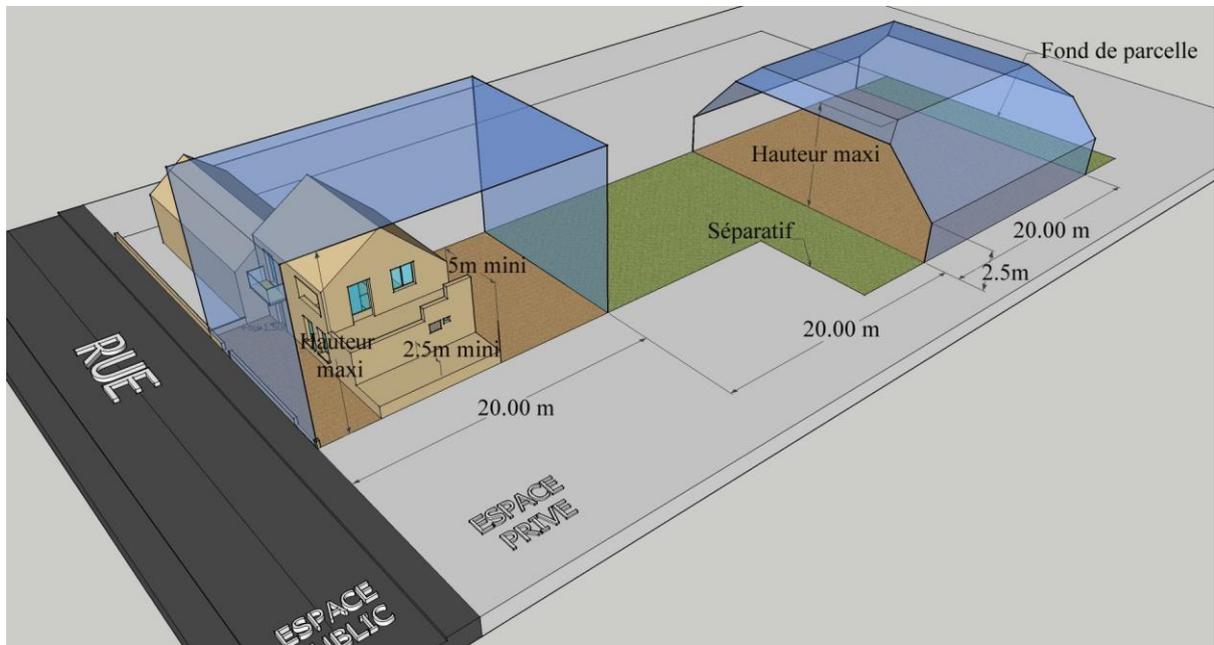
- la reconstruction à **emprise au sol identique** d'une construction existante après démolition

et/ou

- une extension ne dépassant pas 25 % de la surface de plancher d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU

devront respecter les règles du paragraphe 4 ci-après (règles applicables à la bande de terrain comprise entre 40 et 60 m comptée à partir de l'alignement).

4. Dans la bande de terrain comprise entre 40 et 60 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.



En cas de retrait, la distance de recul par rapport aux limites séparatives est ainsi définie :

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- 5 mètres en présence d'une ou plusieurs baies de plus de 0,25 m²,
- 2,5 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie de plus de 0,25 m².

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

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

La distance entre deux constructions (sauf annexe) doit être au moins égale à 8 mètres. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

Toutefois, les règles de cet article UA.8 ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans l'espacement entre deux constructions édifiées sur une même propriété

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété. Cette emprise au sol maximale est portée à 100 % pour les constructions comportant un commerce en rez de chaussée.

Toutefois, les règles de cet article UA.9 ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée en dépassement de l'emprise au sol autorisée

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Elle est limitée à 12 mètres.

Toutefois, les règles de cet article UB10 ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée en dépassement des plafonds de hauteur autorisés

Par ailleurs, spécifiquement :

1. dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère sera comprise entre 6 et 7 mètres ;
2. Dans la bande de terrain comprise entre 20 et 40 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée,
 - la reconstruction à emprise au sol identique d'une construction existante après démolitionet/ou
 - une extension ne dépassant pas 25 % de la surface de plancher d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU

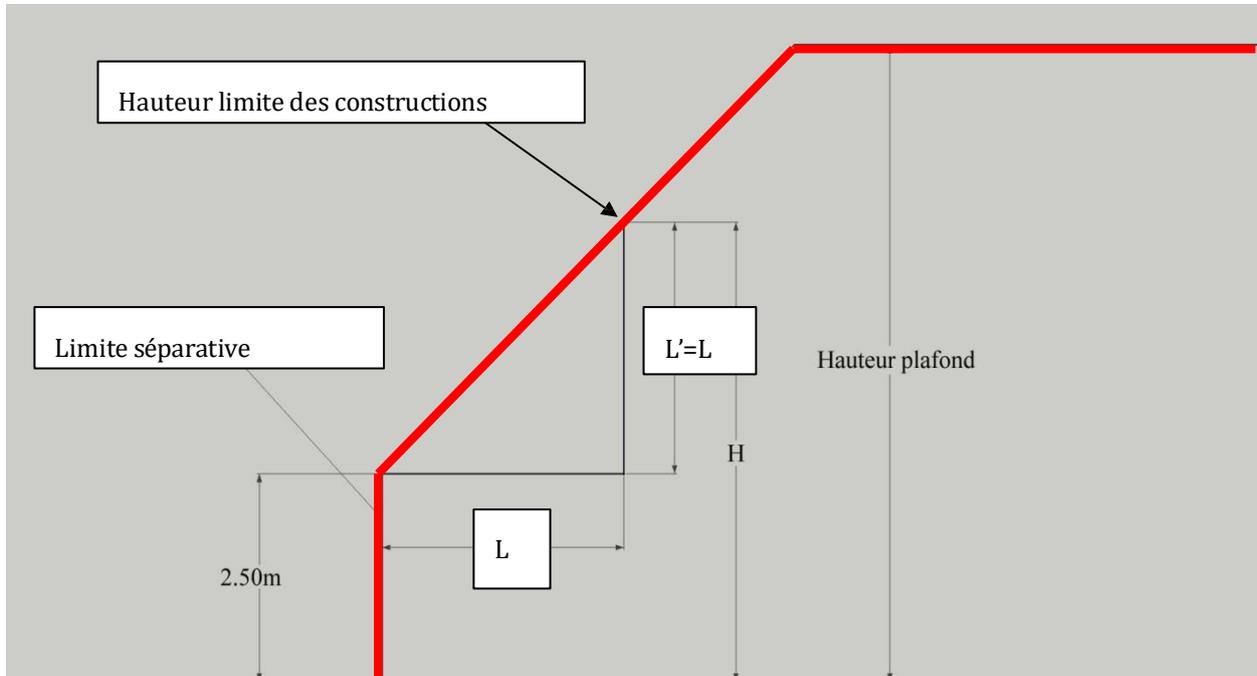
devront respecter les règles du paragraphe 3 ci-après (règles applicables à la bande de terrain comprise entre 40 et 60 m comptée à partir de l'alignement).

3. Dans la bande de 40 - 60 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée définie à l'article UB.6, la hauteur maximale (H) d'une construction (quelle soit en alignement à la limite séparative ou en retrait), devra respecter la règle suivante : $H = L + 2,5 \text{ m}$,

Avec L = longueur du retrait de la limite séparative.

- L sera égale à 0 dans le cas d'un alignement en limite séparative,
- L devra respecter la règle de l'article UB.7 dans le cas d'un retrait.

Dans le secteur de mixité sociale identifié sur le document graphique, la règle énoncée au 3. ne s'applique pas.



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

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les palettes de couleurs autorisées de même que certaines prescriptions architecturales sont annexées au présent règlement de PLU (document intitulé « prescriptions architecturales et paysagères »).

D'une manière générale

1. Pour les éléments de paysage bâtis identifiés dont la liste est annexée au présent règlement de PLU (art. L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme) :
 - a. la modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections,

reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

2. Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- a. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à :

- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Toutefois, tout dispositif d'isolation ou l'ensemble des installations techniques sur une façade ou pignon devra obligatoirement être réalisé dans l'emprise du terrain d'assiette du projet (aucun débordement sur le domaine privé ou public n'est autorisé).

caractère temporaire.

- b. L'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.

3.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et les pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie

- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

TOITURES

Les toitures à pente des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pente. La pente des versants doit être comprise entre 35 et 45 degrés, sauf pour les vérandas et les annexes isolées. Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées.

Les toitures terrasses ou à très faible pente sont toutefois autorisées.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou des fenêtres de toit (ces dernières étant également appelées châssis de toit).

Par ailleurs, en ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle de pente. Pour les vérandas, les matériaux seront : bardeau bitumineux, aluminium, zinc, tuile, élément verrier ou tout matériau ayant un aspect et une couleur similaires.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées, doivent être recouvertes par de la tuile, de l'ardoise ou du zinc ou tout matériau ayant un aspect et une couleur similaires.

L'utilisation de la tôle ondulée et de plaques en fibrociment est interdite.

En cas de tuile, il est imposé un minimum de **20** tuiles au m². Cette règle peut ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique due à la pente existante de la charpente, en cas de réhabilitation sans changement de destination ou pour l'harmonie d'une extension modérée avec la partie existante.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades et pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte comporteront obligatoirement une ou plusieurs baies.

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

En cas d'enduit, le ravalement sera de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

Les balcons et marquises sont interdits sur les façades et pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte. Seuls les stores commerciaux et les enseignes implantés à au moins 2,10 mètres du sol sont autorisés.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements.

L'utilisation de matériaux nus, type parpaing, ciment, ou brique creuse est interdite (la brique rouge et non flammée est tolérée en petite touche : encadrement, cheminée...).

Les matériaux autorisés sont le bois et la pierre naturelle (meulière, silex, grès avec joints affleurants de teinte plus claire ou enduit à la chaux).

Les volets roulants sont admis si le boîtier n'est pas en saillie sur la façade ou le pignon.

Les portes d'entrées des façades et pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte doivent respecter les normes PMR (personnes à mobilité réduite) en vigueur.

CLOTURES

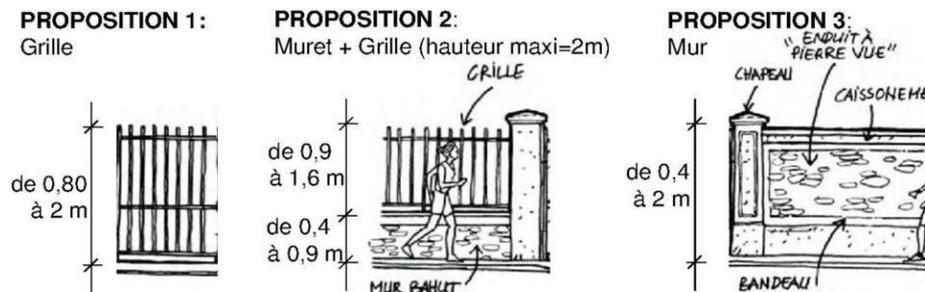
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures à l'alignement ou en limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie publique, voie privée ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ soit d'une grille doublée ou non d'une haie champêtre (hauteur minimale de 0,80 m ; hauteur maximale de 2 m).
- ⇒ soit d'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné (hauteur du soubassement : entre 0,4 et 0,9 m ; grille : entre 0,9 et 1,6 m ; hauteur maximale de l'ensemble : 2 m) ;
- ⇒ soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre sans pouvoir excéder 2 m ;

Schémas explicatifs :



de 1.5

A titre d'exemple, voir les photos du document de PLU « recommandations architecturales ».

De manière générale, les clôtures à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite. Ces matériaux devront obligatoirement être revêtus d'un enduit ou parement de finition.

En limites séparatives, les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, doit être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur : voir plaquette devanture commerciale ci-annexée au présent règlement de PLU (document intitulé « prescriptions architecturales et paysagères »).

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

1 - PRINCIPES

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

- Il doit 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 prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

- Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

- Selon les dispositions des articles L.123-1-12 et L.332-7-1, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations :
 - soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement en cours de réalisation,
 - soit en versant une participation selon les modalités fixées par délibération du conseil municipal.

En cas de changement de destination, le permis de construire devra respecter les normes de stationnement définies à l'article UB.12.

Toutefois, les règles relatives à la création de places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes s'il n'y

a pas création de nouveaux logements, et s'il n'y a pas réduction du nombre de places de stationnement déterminé à l'article UB.12 par logement.

Les garages et aires de stationnement en souterrain ou sous-sol :

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

- d'habitat collectif de 5 logements et plus devront prévoir le stationnement automobile en parking souterrain. Cette disposition ne concerne pas les places dites « visiteur » ainsi que les places « PMR » dans le secteur de mixité sociale identifié sur le document graphique de l'article UB.12. Les places PMR devront obligatoirement être réalisées en surface.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une profondeur ou longueur minimale de 5 mètres.

2 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Normes minimales de stationnement :

Habitat social :

Selon les dispositions du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Habitat non social :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement et un maximum de trois places par logement.

Par ailleurs, dans les ensembles comportant 3 logements et plus, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires (emplacement dit « visiteur ») égal au 1/3 du nombre de logements.

Il est imposé un nombre de stationnement vélo minimal, notamment pour les constructions à usage d'habitation collective (minimum de un emplacement vélo par logement)

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de planchers affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage commercial :

Pour une surface de plancher de vente supérieure à 100 m², une surface au moins égale à 50% de la surface de planchers affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

Hôtels :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

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

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Sauf en cas de construction commerciale, un minimum d'emprise au sol de 30 % d'espaces verts doit être prévu en pleine terre (les toitures terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les 30 %).

En outre les aires de stationnement de surfaces destinées aux véhicules légers doivent être réalisées avec un revêtement de sol perméable.

Les essences végétales autorisées figurent dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent règlement de PLU.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un projet comprend des surfaces de plancher de destinations différentes (usage d'habitation, de commerce, de bureaux d'artisanat ou de service) la superficie totale de plancher du bâtiment ne peut excéder la somme des superficies de plancher obtenues en application du COS de chaque destination.

Le COS est égal à 0,80 avec les rapports suivants :

- habitation : 0,40,
- commerce, bureaux, artisanat, service n'excédant pas 0,40.

Conformément à l'article L. 123-1-11 du Code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. Cette règle n'est pas applicable aux terrains issus d'une division réalisée avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Il n'est pas fixé de règle pour : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

TITRE II

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

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

Article R123-10-1 du code de l'urbanisme

- 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Précisions sur l'application de cet article R123-10-1 du code de l'urbanisme

- La notion de terrain est constituée d'une unité foncière (parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire) ou de plusieurs unités foncières contiguës (parcelles d'un seul tenant appartenant à des propriétaires différents).
- **Dans le cas présent et en dehors des périmètres ayant fait l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le choix de déroger à l'article R 123-10-1**, signifie que les règles de prospects (articles UC.6, UC.7 et UC.8), le coefficient d'emprise au sol (article UC.9), les % de plantations (article UC.13) et le coefficient d'occupation des sols (article UC.14) ne sont pas appréciées à l'échelle de l'unité foncière avant division mais après division.
- **Spécifiquement pour les périmètres ayant fait l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**
 - les règles de coefficient d'emprise au sol (article UC.9), les % de plantations (article UC.13) et le coefficient d'occupation des sols (article UC.14) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière avant division.
 - lorsque les voies créées font l'objet d'une rétrocession par voie conventionnelle avec la commune, les règles de prospects (articles UC.6, UC.7 et UC.8) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière après division.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition(s), sont autorisées.

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt.
- Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars (art. R.111-43 du code de l'urbanisme)
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- En application de la protection des lisières en appui d'un massif boisé de plus de 100 ha et en dehors des sites urbains constitués, une bande inconstructible de 50 mètres est repérée sur les plans N° 6.1 et suivants du présent dossier de PLU

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

- Les programmes de 3 logements et plus devront prévoir un local réservé à entreposer les poubelles. Le projet architectural de la demande ou de la déclaration de construction devra démontrer sa parfaite intégration au projet de construction.
- Les programmes d'habitat collectif de 10 logements et plus devront prévoir le stationnement automobile en parking souterrain. Cette disposition ne concerne pas les places dites « visiteur » de l'article UC.12.
- Les programmes de 3 logements et plus devront présenter en application des dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, 1/3 minimum (arrondi au chiffre inférieur) de logement social.

- En application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture (voir fiche inventaire en annexe).

- Dans les terrains concernées par des éléments du patrimoine architectural, naturel et paysager repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme, les travaux et aménagements ne pourront être autorisés que sous réserve de préserver ces éléments. Les arbres patrimoniaux repérés pourront être abattus pour des raisons sanitaires, sous réserves d'être remplacés par des arbres de grandeur et de port équivalents à maturité.

- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques du P.L.U. (arrêté préfectoral N°341 du 10 octobre 2000), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs (38 dB minimum).

- Les installations classées soumises à déclaration et à enregistrement sont autorisées si elles ne provoquent pas de nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

I. LARGEURS D'ENTREES SUR UNE UNITE FONCIERE POUR LES VEHICULES ET LES PIETONS

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'entrée des véhicules sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation doit être interdite.

Le nombre d'entrée des véhicules sur une unité foncière est limité à un.

A l'exception de celles desservant des constructions existantes, les entrées donnant accès sur l'unité foncière à partir de la voie publique ou privée devront, sous réserve de l'accord de la Mairie, présenter :

- un minimum de 3,50 m de large pour le passage d'un véhicule,
- et un minimum de 1,20 m de large pour le passage des piétons.

Par ailleurs, les dimensions des entrées des véhicules sur l'unité foncière devront satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Elles devront être adaptées à l'opération et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II. VOIRIE

Les voies de circulation automobile double sens à créer devront avoir une emprise minimale de 9 m avec une chaussée de 5,50 m minimum.

Les voies de circulation automobile en sens unique à créer devront avoir une emprise minimale de 7 m de largeur avec une chaussée de 3,50 m minimum.

Les voies à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour (le rayon extérieur de l'espace de retournement doit être au moins égale à 15 m). Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les impasses sont limitées à un linéaire de 40 m.

ARTICLE UC.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

I. EAU

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

II. ASSAINISSEMENT

D'une manière générale les projets devront être conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent règlement de PLU.

Les regards de visites *EU & EP* devront être implantés de manière à être toujours accessibles aux concessionnaires.

1 - EAUX USEES

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

2 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle (noue, mare, puisard...). Toutefois, en cas d'impossibilité technique les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur avec un débit maximal de 1 l/s/ha. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

III. ÉLECTRICITE ET RESEAUX TELEPHONIQUES

Les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R*123-10-1 du code de l'urbanisme.

1/ Dans une bande de 30 mètres, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, cette distance doit être respectée par rapport l'une des voies et en retrait minimum de 2.50 m par rapport à la deuxième.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les extensions des constructions existantes, dans la limite du coefficient d'occupation des sols autorisé à l'article UC.14 du présent règlement de PLU et dans deux cas :
 - si l'extension projetée respecte la marge minimale de 6 mètres imposée,
 - ou si l'extension projetée est située entre 0 et 6 mètres de l'alignement mais ne réduit pas la marge initiale de recul du bâtiment existant (principe de continuité de façade : exemple, si une façade est à 4 m de l'alignement, l'extension pourra être à 4 m minimum de l'alignement).
- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement

2/ Au-delà de la bande de 30 mètres ne sont autorisés que :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants sans changement de destination
- les annexes isolées,
- et les extensions modérées (soit 25 % maxi de surface de plancher) des constructions existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de recul définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales et aux autres limites séparatives.

La marge de recul est ainsi définie : la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres.

Les annexes isolées doivent être implantées en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent sur la limite séparative ou à moins de 2 mètres de celle-ci, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle.

Le bassin des piscines fixes ou démontables d'une hauteur supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans les marges de recul par rapport aux limites séparatives

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

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

La distance entre deux constructions (sauf annexe) doit être au moins égale à 8 mètres. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

Toutefois, les règles de cet article UC.8 ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans l'espacement entre deux constructions édifiées sur une même propriété

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut pas excéder 20 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, les règles de cet article UC.9 ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un

dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée en dépassement de l'emprise au sol autorisée

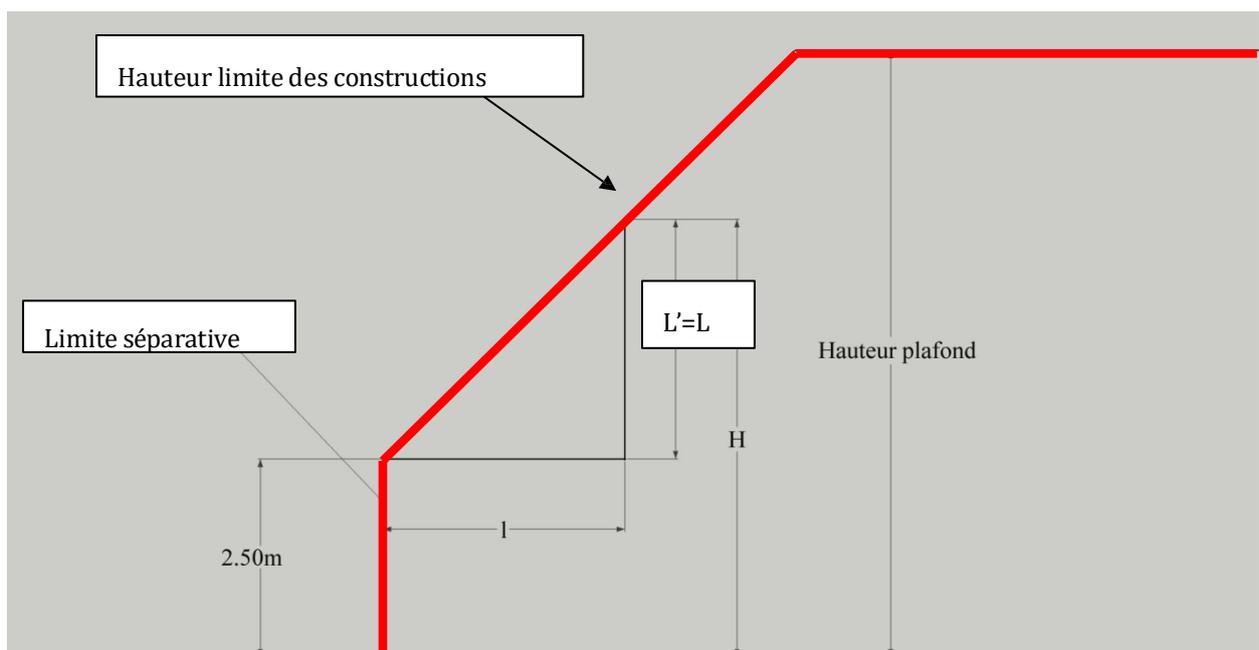
ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Elle est limitée à 9 mètres.

La hauteur maximale (H) d'une construction (quelle soit en alignement à la limite séparative ou en retrait), devra respecter la règle suivante : $H = L + 2,5 \text{ m}$,

Avec L = longueur du retrait de la limite séparative.

- L sera égale à 0 dans le cas d'un alignement en limite séparative,
- L devra respecter la règle de l'article UC.7 dans le cas d'un retrait.



Toutefois, les règles de cet article UC10 ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée en dépassement des plafonds de hauteur autorisés

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les palettes de couleurs autorisées de même que certaines prescriptions architecturales sont annexées au présent règlement de PLU (document intitulé « prescriptions architecturales et paysagères »).

D'une manière générale

1) Pour les éléments de paysage bâtis identifiés dont la liste est annexée au présent règlement de PLU (art. L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme) :

la modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

2) Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.

3)

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Toutefois, tout dispositif d'isolation ou l'ensemble des installations techniques sur une façade ou pignon devra obligatoirement être réalisé dans l'emprise du terrain d'assiette du projet (aucun débordement sur le domaine privé ou public n'est

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et les pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

TOITURES

Les toitures à pente des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pente. La pente des versants doit être comprise entre 35 et 45 degrés, sauf pour les vérandas et les annexes isolées. Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées.

Les toitures terrasses ou à très faible pente sont toutefois autorisées.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou des fenêtres de toit (ces dernières étant également appelées châssis de toit).

Par ailleurs, en ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle de pente. Pour les vérandas, les matériaux seront : bardeau bitumineux, aluminium, zinc, tuile, élément verrier ou de tout matériau ayant un aspect et une couleur similaires.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées, doivent être recouvertes par de la tuile, de l'ardoise ou du zinc ou tout matériau ayant un aspect et une couleur similaires.

En cas de tuile, il est imposé un minimum de **20** tuiles au m². Cette règle peut ne pas être appliquée en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente, en cas de réhabilitation sans changement de destination ou pour l'harmonie d'une extension modérée avec la partie existante.

L'utilisation de la tôle ondulée et de plaques en fibrociment est interdite.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades et pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte comporteront obligatoirement une ou plusieurs baies.

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

En cas d'enduit, le ravalement sera de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

Les balcons et marquises sont interdits sur les façades et pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte. Seuls les stores commerciaux et les enseignes implantés à au moins 2,10 mètres du sol sont autorisés.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements.

L'utilisation de matériaux nus, type parpaing, ciment, ou brique creuse est interdite (la brique rouge et non flammée est tolérée en petite touche : encadrement, cheminée...).

Les matériaux autorisés sont le bois et la pierre naturelle (meulière, silex, grès avec joints affleurant de teinte plus claire ou enduit à la chaux).

Les volets roulants sont admis si le boîtier n'est pas en saillie sur la façade ou le pignon.

Les portes d'entrées des façades et pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte doivent respecter les normes PMR (personnes à mobilité réduite) en vigueur.

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures à l'alignement ou en limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie publique, voie privée ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ soit d'une grille doublée ou non d'une haie champêtre (hauteur minimale de 0,80 m ; hauteur maximale de 2 m).
- ⇒ soit d'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné (hauteur du soubassement : entre 0,4 et 0,9 m ; grille : entre 0,9 et 1,6 m ; hauteur maximale de l'ensemble : 2 m) ;
- ⇒ soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre sans pouvoir excéder 2 m ;

Schémas explicatifs :



de 1.5

A titre d'exemple voir les photos du document de PLU « recommandations architecturales ».

De manière générale, les clôtures à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite.

En limites séparatives les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique.

DISPOSITIONS DIVERSES

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, doit être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur : voir plaquette devanture commerciale ci-annexée au présent règlement de PLU.

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

1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il doit 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 prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
- Les constructions d'habitat collectif de 10 logements et plus devront prévoir le stationnement automobile en parking souterrain. Cette disposition ne concerne pas les places dites « visiteur de l'article UC.12.
- Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- Selon les dispositions des articles L.123-1-12 et L.332-7-1, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement en cours de réalisation,
- soit en versant une participation selon les modalités fixées par délibération du conseil municipal.

En cas de changement de destination, le permis de construire devra respecter les normes de stationnement définies à l'article UC.12.

Toutefois, les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes s'il n'y a pas création de nouveaux logements, et s'il n'y a pas réduction du nombre de places de stationnement déterminé à l'article UC.12 par logement.

Les garages et aires de stationnement en souterrain ou sous-sol :

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une profondeur ou longueur minimale de 5 mètres.

2 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Normes minimales de stationnement :

Habitat social :

Selon les dispositions du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement par logement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Habitat non social :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement et un maximum de trois places par logement.

Par ailleurs, dans les ensembles comportant 3 logements et plus, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires (emplacement dit « visiteur ») égal au 1/3 du nombre de logements.

Il est imposé un nombre de stationnement vélo minimal, notamment pour les constructions à usage d'habitation collective (minimum de un emplacement vélo par logement)

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

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Un minimum d'emprise au sol de 40 % d'espaces verts doit être prévu en pleine terre (les toitures terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les 40 %).

En outre les aires de stationnement de surfaces destinées aux véhicules légers doivent être réalisées avec un revêtement de sol perméable.

Les essences végétales autorisées figurent dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent règlement de PLU.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un projet comprend des surfaces de plancher de destinations différentes (usage d'habitation, d'artisanat ou de service) la superficie totale de plancher du bâtiment ne peut pas excéder la somme des superficies de plancher obtenues en application du COS de chaque destination.

Le COS maximum est égal à 0,3

Il n'est pas fixé de règle pour : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

TITRE II

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UCA

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

Toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

ARTICLE UCA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'industrie et d'artisanat,
- les constructions et installations à usage de commerce et d'hôtellerie,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions et installations à usage d'entrepôt,
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- les constructions et installations à usages d'activité agricole ou forestière
- tout changement d'occupation des sols et tout aménagement dans la zone non aedificandi repérée aux documents graphiques du présent dossier de PLU

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

- Dans des bandes variant de 30 m à 300 m, situées de part et d'autres des voies bruyantes figurant aux plans, des prescriptions d'isolement acoustiques seront imposées lors de la délivrance du permis de construire, en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 et en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.
- Pour le secteur non aedificandi (lisière sur 50 mètres (sauf en « site urbain constitué » où elle est ramené à 15m) d'un massif boisé de plus de 100 ha), dont les contours sont définis sur le document graphique. Celle-ci ne peut accueillir que des abris de jardin dont la surface ne dépassera pas 8 m² et des parkings paysagers à l'air libre.
- Les programmes de plus de 4 logements devront présenter en application des dispositions de l'article L.123-2d du code de l'urbanisme, un pourcentage minimum de 20 % de logement social répondant aux critères de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.
- Les travaux à proximité des éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme qu'à la condition de protéger les arbres avec des corsets, de mettre en défens les prairies avec une clôture rigide.
- L'abattage d'un arbre repéré au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme n'est autorisé qu'à la condition de replanter un arbre de développement équivalent à l'âge adulte.
- La destruction d'espaces prairiaux repérés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme qu'à la condition de recréer 2 m² de prairie pour 1 m² de prairie détruite.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

I. ACCES

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

Les accès sur voie publique ou privée devront avoir un minimum de 5 m de large lorsqu'elles sont à double sens ou 3.5 m de large en sens unique afin de satisfaire aux

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

II. VOIRIE

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

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

ARTICLE UCA.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

I. EAU

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

II. ASSAINISSEMENT

1 - EAUX USEES

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

2 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales avec un débit maximal de 1 l/s/ha ou être traitées à la parcelle.

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

Les regards de visites EU & EP sont à installer en limite de propriété sur le domaine public ou privé (lorsqu'il s'agit d'un lotissement ou lorsque les voies sont privées et accessibles aux concessionnaires), comme le prescrit le Schéma Directeur d'Assainissement.

III. ÉLECTRICITE ET RESEAUX TELEPHONIQUES

Lorsque les réseaux publics sont enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

ARTICLE UCA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de règles particulières.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 2,50 m.

- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement

ARTICLE UCA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou parties de construction comportant une ou des ouvertures d'une surface supérieure à 0,25 m² doivent s'implanter à une distance de 8 m minimum des limites séparatives.

Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de constructions comportant une ou des ouvertures d'une surface inférieure ou égale à 0,25 m².

Les parties de constructions aveugles peuvent s'implanter sur la limite séparative.

Les annexes isolées doivent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent sur ou à moins de 2 mètres d'une limite séparative, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UCA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée en dépassement de l'emprise au sol autorisée

ARTICLE UCA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 m au faîtage et est limité à R + 2 (y compris les combles aménagés ou aménageables).

La cote du plancher du rez-de-chaussée, au droit de chaque construction, ne pourra excéder 40 cm par rapport au niveau moyen du terrain naturel pris au droit de chaque construction.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne pourra excéder 5 m.

Ces règles ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public.

- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée en dépassement des plafonds de hauteur autorisés

ARTICLE UCA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Il est préconisé l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la rétention des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public.

Les constructions autorisées dans la zone non aedificandi seront sans maçonnerie, sans fondation et auront un aspect bois.

CLOTURES :

L'aspect et la couleur des clôtures devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.60 m.

Les clôtures sur voie seront constituées :

Soit d'une partie pleine de 0.60 maximum de hauteur surmontée d'un dispositif à claire-voie, d'une grille ou d'un grillage doublés ou non d'une haie vive, ?

Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Les murs pleins sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 5m de long.

En limite séparatives (ou latérales), les soubassements maçonnés sont autorisés mais sont limités à une hauteur de 0,60 m. Ils pourront être surmontés d'un grillage si ils sont doublés d'une haie vive.

Dans la zone non aedificandi les clôtures sont constituées uniquement de haies vives, les grilles ou grillages y sont interdits.

ARTICLE UCA.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.

Il doit 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 imposées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

Selon les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les logements non financés avec un prêt aidé de l'Etat, il doit être créé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Selon les dispositions des articles R111-14-4 du code de la construction et de l'arrêté ministériel du 20 février 2012, les locaux de stationnement pour les cycles des constructions d'habitat collectif doivent être clos, couverts, éclairés et aménagés, et en rez-de-chaussée de préférence. La surface consacrée au stationnement des cycles est :

- 0,75 m²/logement pour les T1 et T2
- 1,5 m²/logement pour les logements à partir de T3

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

Toute parcelle devra comporter un minimum de 30% d'espace vert en pleine terre

1. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. OBLIGATION DE PLANTER

En dehors de la zone non aedificandi liée à la forêt de Rambouillet, il est exigé la plantation ou la conservation d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre en moyenne.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain de stationnement, dans une fosse de plantation d'une emprise de 10 m².

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est limité à : 0,25

Il n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public.

TITRE II

CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

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

Article R123-10-1 du code de l'urbanisme

- 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Précisions sur l'application de cet article R123-10-1 du code de l'urbanisme

- La notion de terrain est constituée d'une unité foncière (parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire) ou de plusieurs unités foncières contiguës (parcelles d'un seul tenant appartenant à des propriétaires différents).
- **Dans le cas présent et en dehors des périmètres ayant fait l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le choix de déroger à l'article R 123-10-1**, signifie que les règles de prospects (articles UD.6, UD.7 et UD.8), le coefficient d'emprise au sol (article UD.9), les % de plantations (article UD.13) et le coefficient d'occupation des sols (article UD.14) ne sont pas appréciées à l'échelle de l'unité foncière avant division mais après division.
- **Spécifiquement pour les périmètres ayant fait l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**
 - les règles de coefficient d'emprise au sol (article UD.9), les % de plantations (article UD.13) et le coefficient d'occupation des sols (article UD.14) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière avant division.
 - lorsque les voies créées font l'objet d'une rétrocession par voie conventionnelle avec la commune, les règles de prospects (articles UD.6, UD.7 et UD.8) sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière après division.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition(s), sont autorisées.

ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt.
- Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars (art. R.111-43 du code de l'urbanisme)
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- En application de la protection des lisières en appui d'un massif boisé de plus de 100 ha et en dehors des sites urbains constitués, une bande inconstructible de 50 mètres est repérée sur les plans N° 6.1 et suivants du présent dossier de PLU

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

- Les programmes de 3 logements et plus devront prévoir un local réservé à entreposer les poubelles. Le projet architectural de la demande ou de la déclaration de construction devra démontrer sa parfaite intégration au projet de construction.
- Les programmes d'habitat collectif de 10 logements et plus devront prévoir le stationnement automobile en parking souterrain. Cette disposition ne concerne pas les places dites « visiteur » de l'article UD.12.
- Les programmes de 3 logements et plus devront présenter en application des dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, 1/3 minimum (arrondi au chiffre inférieur) de logement social.
- En application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir

des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture (voir fiche inventaire en annexe).

- Dans les terrains concernées par des éléments du patrimoine architectural, naturel et paysager repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme, les travaux et aménagements ne pourront être autorisés que sous réserve de préserver ces éléments. Les arbres patrimoniaux repérés pourront être abattus pour des raisons sanitaires, sous réserves d'être remplacés par des arbres de grandeur et de port équivalents à maturité.
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques du P.L.U. (arrêté préfectoral N°341 du 10 octobre 2000), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs (38 dB minimum).
- Les installations classées soumises à déclaration et à enregistrement sont autorisées si elles ne provoquent pas de nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

I. LARGEURS D'ENTREES SUR UNE UNITE FONCIERE POUR LES VEHICULES ET LES PIETONS

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'entrée des véhicules sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation doit être interdite.

Le nombre d'entrée des véhicules sur une unité foncière est limité à un.

A l'exception de celles desservant des constructions existantes, les entrées donnant accès sur l'unité foncière à partir de la voie publique ou privée devront, sous réserve de l'accord de la Mairie, présenter :

- un minimum de 3,50 m de large pour le passage d'un véhicule,
- et un minimum de 1,20 m de large pour le passage des piétons.

Par ailleurs, les dimensions des entrées des véhicules sur l'unité foncière devront satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Elles devront être adaptées à l'opération et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II. VOIRIE

Les voies de circulation automobile double sens à créer devront avoir une emprise minimale de 9 m avec une chaussée de 5,50 m minimum.

Les voies de circulation automobile en sens unique à créer devront avoir une emprise minimale de 7 m de largeur avec une chaussée de 3,50 m minimum.

Les voies à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour (le rayon extérieur de l'espace de retournement doit être au moins égale à 15 m). Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les impasses sont limitées à un linéaire de 40 m.

ARTICLE UD.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

I. EAU

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

II. ASSAINISSEMENT

D'une manière générale les projets devront être conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent règlement de PLU.

Les regards de visites *EU* & *EP* devront être implantés de manière à être toujours accessibles aux concessionnaires.

1 - EAUX USEES

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

2 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle (noue, mare, puisard...). Toutefois, en cas d'impossibilité technique les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur avec un débit maximal de 1 l/s/ha. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

III. ÉLECTRICITE ET RESEAUX TELEPHONIQUES

Les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

ARTICLE UD.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R*123-10-1 du code de l'urbanisme.

1/ Dans une bande de 30 mètres, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, cette distance doit être respectée par rapport l'une des voies et en retrait minimum de 2.50 m par rapport à la deuxième.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les extensions des constructions existantes, dans la limite du coefficient d'occupation des sols autorisé à l'article UD.14 du présent règlement de PLU et dans deux cas :
 - si l'extension projetée respecte la marge minimale de 6 mètres imposée,
 - ou si l'extension projetée est située entre 0 et 6 mètres de l'alignement mais ne réduit pas la marge initiale de recul du bâtiment existant (principe de continuité de façade : exemple, si une façade est à 4 m de l'alignement, l'extension pourra être à 4 m minimum de l'alignement).
- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement

2/ Au-delà de la bande de 30 mètres ne sont autorisés que :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris le logement de type social),
- l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants sans changement de destination

- les annexes isolées,
- et les extensions modérées (soit 25 % maxi de surface de plancher) des constructions existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UD.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales et aux autres limites séparatives.

La marge de reculement est ainsi définie : la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres.

Les annexes isolées doivent être implantées en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent sur la limite séparative ou à moins de 2 mètres de celle-ci, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle.

Le bassin des piscines fixes ou démontables d'une hauteur supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans les marges de recul par rapport aux limites séparatives

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

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

La distance entre deux constructions (sauf annexe) doit être au moins égale à 8 mètres. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

Toutefois, les règles de cet article UD.8 ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans l'espacement entre deux constructions édifiées sur une même propriété

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut pas excéder 15 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, les règles de cet article UD.9 ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée en dépassement de l'emprise au sol autorisée

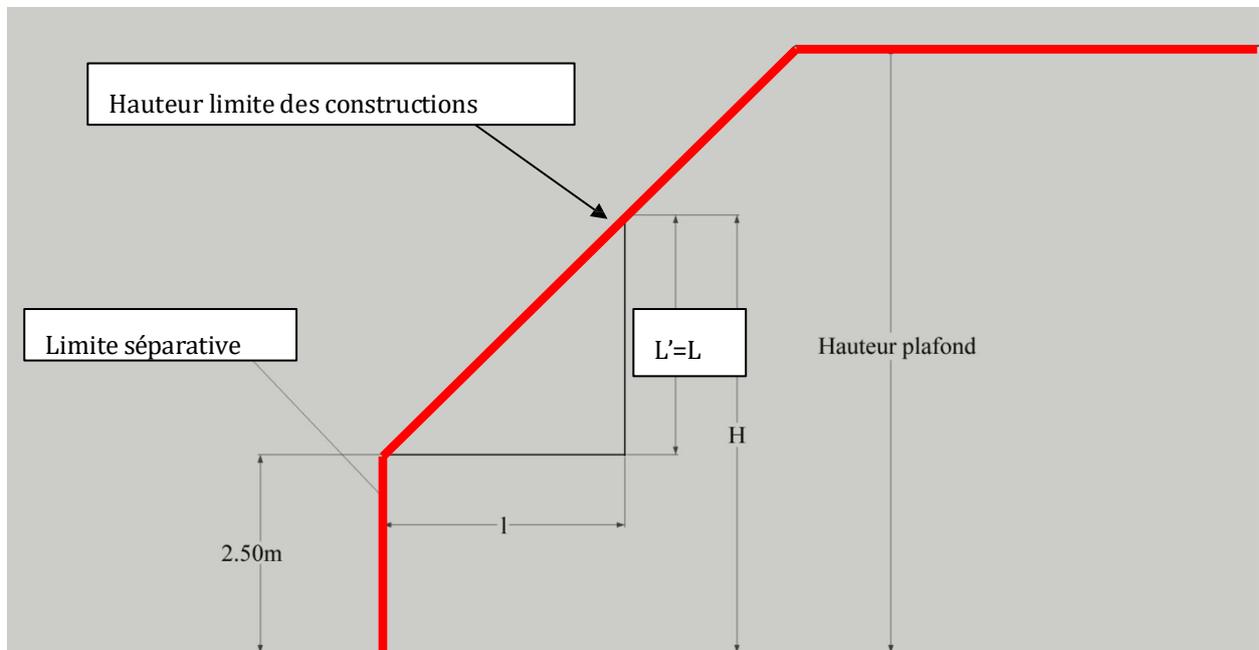
ARTICLE UD.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Elle est limitée à 9 mètres.

La hauteur maximale (H) d'une construction (quelle soit en alignement à la limite séparative ou en retrait), devra respecter la règle suivante : $H = L + 2,5 \text{ m}$,

Avec L = longueur du retrait de la limite séparative.

- L sera égale à 0 dans le cas d'un alignement en limite séparative,
- L devra respecter la règle de l'article UD.7 dans le cas d'un retrait.



Toutefois, les règles de cet article UD10 ne s'appliquent pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée en dépassement des plafonds de hauteur autorisés

ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les palettes de couleurs autorisées de même que certaines prescriptions architecturales sont annexées au présent règlement de PLU (document intitulé « prescriptions architecturales et paysagères »).

D'une manière générale

1) Pour les éléments de paysage bâtis identifiés dont la liste est annexée au présent règlement de PLU (art. L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme) :

la modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

2) Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.

3)

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Toutefois, tout dispositif d'isolation ou l'ensemble des installations techniques sur une façade ou pignon devra obligatoirement être réalisé dans l'emprise du terrain d'assiette du projet (aucun débordement sur le domaine privé ou public n'est autorisé).

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et les pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

TOITURES

Les toitures à pente des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pente. La pente des versants doit être comprise entre 35 et 45 degrés, sauf pour les vérandas et les annexes isolées. Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées.

Les toitures terrasses ou à très faible pente sont toutefois autorisées.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou des fenêtres de toit (ces dernières étant également appelées châssis de toit).

Par ailleurs, en ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle de pente. Pour les vérandas, les matériaux seront : bardeau bitumineux, aluminium, zinc, tuile, élément verrier ou de tout matériau ayant un aspect et une couleur similaires.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées, doivent être recouvertes par de la tuile, de l'ardoise ou du zinc ou tout matériau ayant un aspect et une couleur similaires.

En cas de tuile, il est imposé un minimum de **20** tuiles au m². Cette règle peut ne pas être appliquée en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente, en cas de réhabilitation sans changement de destination ou pour l'harmonie d'une extension modérée avec la partie existante.

L'utilisation de la tôle ondulée et de plaques en fibrociment est interdite.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades et pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte comporteront obligatoirement une ou plusieurs baies.

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

En cas d'enduit, le ravalement sera de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

Les balcons et marquises sont interdits sur les façades et pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte. Seuls les stores commerciaux et les enseignes implantés à au moins 2,10 mètres du sol sont autorisés.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements.

L'utilisation de matériaux nus, type parpaing, ciment, ou brique creuse est interdite (la brique rouge et non flammée est tolérée en petite touche : encadrement, cheminée...).

Les matériaux autorisés sont le bois et la pierre naturelle (meulière, silex, grès avec joints affleurant de teinte plus claire ou enduit à la chaux).

Les volets roulants sont admis si le boîtier n'est pas en saillie sur la façade ou le pignon.

Les portes d'entrées des façades et pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte doivent respecter les normes PMR (personnes à mobilité réduite) en vigueur.

CLOTURES

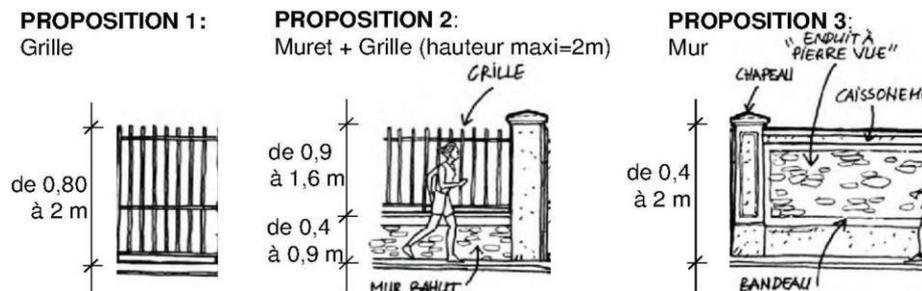
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures à l'alignement ou en limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie publique, voie privée ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ soit d'une grille doublée ou non d'une haie champêtre (hauteur minimale de 0,80 m ; hauteur maximale de 2 m).
- ⇒ soit d'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné (hauteur du soubassement : entre 0,4 et 0,9 m ; grille : entre 0,9 et 1,6 m ; hauteur maximale de l'ensemble : 2 m) ;
- ⇒ soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre sans pouvoir excéder 2 m ;

Schémas explicatifs :



de 1.5

A titre d'exemple voir les photos du document de PLU « recommandations architecturales ».

De manière générale, les clôtures à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite.

En limites séparatives les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique.

DISPOSITIONS DIVERSES

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, doit être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur : voir plaquette devanture commerciale ci-annexée au présent règlement de PLU.

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

1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il doit 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 prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
- Les constructions d'habitat collectif de 10 logements et plus devront prévoir le stationnement automobile en parking souterrain. Cette disposition ne concerne pas les places dites « visiteur de l'article UD.12.
- Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- Selon les dispositions des articles L.123-1-12 et L.332-7-1, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations :
 - soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement en cours de réalisation,
 - soit en versant une participation selon les modalités fixées par délibération du conseil municipal.

En cas de changement de destination, le permis de construire devra respecter les normes de stationnement définies à l'article UD.12.

Toutefois, les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes s'il n'y a pas création de nouveaux logements, et s'il n'y a pas réduction du nombre de places de stationnement déterminé à l'article UD.12 par logement.

Les garages et aires de stationnement en souterrain ou sous-sol :

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une profondeur ou longueur minimale de 5 mètres.

2 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Normes minimales de stationnement :

Habitat social :

Selon les dispositions du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement par logement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Habitat non social :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement et un maximum de trois places par logement.

Par ailleurs, dans les ensembles comportant 3 logements et plus, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires (emplacement dit « visiteur ») égal au 1/3 du nombre de logements.

Il est imposé un nombre de stationnement vélo minimal, notamment pour les constructions à usage d'habitation collective (minimum de un emplacement vélo par logement)

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

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Un minimum d'emprise au sol de 60 % d'espaces verts doit être prévu en pleine terre (les toitures terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les 60 %).

En outre les aires de stationnement de surfaces destinées aux véhicules légers doivent être réalisées avec un revêtement de sol perméable.

Les essences végétales autorisées figurent dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent règlement de PLU.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le présent article du règlement de PLU s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un projet comprend des surfaces de plancher de destinations différentes (usage d'habitation, d'artisanat ou de service) la superficie totale de plancher du bâtiment ne peut pas excéder la somme des superficies de plancher obtenues en application du COS de chaque destination.

Le COS maximum est égal à 0,20

Il n'est pas fixé de règle pour : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

TITRE II

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

Article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

- 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Précisions sur l'application de cet article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

- La notion de terrain est constituée d'une unité foncière (parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire) ou de plusieurs unités foncières contiguës (parcelles d'un seul tenant appartenant à des propriétaires différents).
- **Dans le cas présent le choix de déroger à l'article R 123-10-1**, signifie que les règles de prospects (articles UE.6 et UE.7) ne sont pas appréciées à l'échelle de l'unité foncière avant division mais après division.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt logistique,
- Les constructions à usage de commerces, de services et d'hôtellerie,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sauf cas visé à l'article UE.2,
- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars (art. R.111-43 du code de l'urbanisme)
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- En application de la protection des lisières en appui d'un massif boisé de plus de 100 ha et en dehors des sites urbains constitués, une bande inconstructible de 50 mètres est repérée sur les plans N° 6.1 et suivants du présent dossier de PLU

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

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques du P.L.U. (arrêté préfectoral N°341 du 10 octobre 2000), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs (38 dB minimum).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.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, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

ARTICLE UE.4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- EAUX USEES

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, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

- EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle (noue, mare, puisard...). Toutefois, en cas d'impossibilité technique les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur avec un débit maximal de 1 l/s/ha. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE UE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 4 mètres de celui-ci.

- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives lorsqu'il s'agit de façade aveugle. En cas de retrait avec baie, un minimum de 2 mètres est imposé.

- Pour les travaux d'amélioration des performances thermiques : dans le cas d'une rénovation d'un immeuble existant la surépaisseur nécessaire à la pose d'un dispositif d'isolation extérieure, peut être réalisée dans les marges de recul par rapport aux limites séparatives rapport à l'alignement

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

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

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE II

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UI couvre deux secteurs qui reçoivent des activités. Le secteur U1a est réservé à de l'activité commerciale

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

Tout ce qui n'est pas interdit ou admis sous condition est autorisé.

ARTICLE UI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités d'entrepôt (logistique).
- Les constructions liées à l'activité agricole.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars (art. R.111-43 du code de l'urbanisme)
- les constructions à usage d'habitation sauf cas prévus à l'article UI.2
- pour le secteur U1a toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf l'activité commerciale
- En application de la protection des lisières en appui d'un massif boisé de plus de 100 ha et en dehors des sites urbains constitués, une bande inconstructible de 50 mètres est repérée sur les plans N° 6.1 et suivants du présent dossier de PLU

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

- L'habitat est admis si son existence est nécessaire au fonctionnement, à la surveillance ou à la sécurité de l'activité.
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques du P.L.U. (arrêté préfectoral N°341 du 10 octobre 2000) doivent présenter un isolement acoustique suffisant contre les bruits extérieurs : les niveaux de bruit constatés dans lesdits bâtiments ne doivent pas dépasser 38 dB.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI.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 directement accès à une voie ouverte à la circulation et en état de viabilité, à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que de confort de circulation et de manœuvre.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées par la commune ou le gestionnaire de voirie en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UI.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2) ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et le cas échéant, aux prescriptions particulières.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à:

- être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que cela sera possible,
- être inspectés facilement.

Le rejet des eaux résiduaires dans le réseau doit subir un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle (noue, mare, puisard...). Toutefois, en cas d'impossibilité technique les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur avec un débit maximal de 1 l/s/ha. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

3) DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELECOMMUNICATION

Les réseaux de communication et de distribution de l'énergie doivent être enfouis.

ARTICLE UI.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou avec une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

ARTICLE UI.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 6 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 3,50 mètres.

ARTICLE UI.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles édictées par le présent article sont applicables non pas au projet pris dans son ensemble mais à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas être supérieure à 70 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UI.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder, par rapport au sol naturel, 14 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

ARTICLE UI.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions doit assurer l'intégration paysagère, architecturale et urbaine de celles-ci.

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

Les enseignes ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions.

Les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement maçonné n'excédant pas 0,3 m de haut doublé intérieurement ou extérieurement d'écran végétal, conformément à l'article UI.13 ci-après.

Les murs, murets ou tout autre dispositif de clôture sont interdits, excepté les dispositifs d'accès : portes, portails, ...

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,50 m.

Par ailleurs, les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables seront autorisées dans le respect d'une insertion paysagère dans le site.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Une surface minimale de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une profondeur ou longueur minimale de 5 mètres.

Activités industrielles et artisanales

1 place de stationnement doit être créée pour 50 m² de surface de plancher d'ateliers

Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement doit être créée par:

- chambre d'hôtel construite,
- tranche de 10 m² de salle collective (restaurant, réception, conférence...) réalisée.

Constructions à usage de commerce :

Au-delà de 50 m² de surface de vente, il doit être réalisé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher réalisée.

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

Sauf en cas de construction commerciale, un minimum d'emprise au sol de 20 % d'espaces verts doit être prévu en pleine terre (les toitures terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les 20 %).

Les clôtures en bordure des voies et en limites séparatives devront être doublées d'un écran végétal

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS, sauf pour le secteur U1a où le COS est limité à 0,6.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone IIAU

Chapitre II - Dispositions propres à la zone A

Chapitre III - Dispositions propres à la zone N

TITRE III

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone programmée à long terme destinée à permettre l'extension de la commune sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU en raison de l'insuffisance actuelle de la station d'épuration.

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

ARTICLE IIAU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite et notamment en application de la protection des lisières en appui d'un massif boisé de plus de 100 ha et en dehors des sites urbains constitués, une bande inconstructible de 50 mètres est repérée sur les plans N° 6.1 et suivants du présent dossier de PLU

ARTICLE IIAU.2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

ARTICLE IIAU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Sans objet

ARTICLE IIAU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Sans objet

**ARTICLE IIAU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet

**ARTICLE IIAU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

ARTICLE IIAU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE IIAU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

**ARTICLE IIAU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET
L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Sans objet

**ARTICLE IIAU.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS
EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet

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

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE III

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Cette zone est divisée en trois sous-secteurs :

- un secteur A qui n'autorise que les bâtiments de stockage nécessaires à l'exploitation des activités agricoles ou forestières,
- un secteur Aa spécifique à l'activité équestre,
- un secteur Ab à vocation agraire mais pour lequel les constructions même agricoles sont interdites en raison de la qualité paysagère des lieux et de la proximité de sites écologiquement remarquables.

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées sous condition (article A.2).
- En application de la protection des lisières en appui d'un massif boisé de plus de 100 ha et en dehors des sites urbains constitués, une bande inconstructible de 50 mètres est repérée sur les plans N° 6.1 et 6.2 du présent dossier de PLU

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

Pour le secteur A

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux et à proximité des bâtiments d'exploitation existants et dans un rayon maximum de 150 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques du P.L.U. (arrêté préfectoral N°341 du 10 octobre 2000), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs (38 dB minimum).
- Dans les terrains concernées par des éléments du patrimoine architectural, naturel et paysager repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme, les travaux et aménagements ne pourront être autorisés que sous réserve de préserver ces éléments. Les arbres patrimoniaux repérés pourront être abattus pour des raisons sanitaires, sous réserves d'être remplacés par des arbres de grandeur et de port équivalents à maturité.

Pour le secteur Aa

- L'entretien et les modifications de façades et de la toiture d'une construction existante.
- Les annexes à une construction principale.
- La destination des constructions est limitée à l'activité équestre et aux gîtes ruraux (le nombre de cellule d'accueil est limité à 10).
- Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU pourront faire l'objet d'une extension dans la limite de l'emprise au sol autorisée à l'article A.9 du présent règlement de PLU.

Pour le secteur Ab

- Aucune occupation et utilisation du sol soumise à des conditions particulières n'est admise.

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, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE A.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique 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 à la réglementation sanitaire et aux

éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

- EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle (noue, mare, puisard...). Toutefois, en cas d'impossibilité technique les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur avec un débit maximal de 1 l/s/ha. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Pour les voies privées, on appliquera les mêmes règles que pour les voies publiques.

1. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 75 m de l'axe des routes nationales (RN 10).
- 10 m de l'alignement des chemins départementaux.
- 6 m de l'alignement des autres voies.

2. Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges :

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement.

3. Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions autorisées est limitée à 1.000 m².

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 9 m au faîtage pour les habitations. Cette hauteur est portée à 12 m pour les hangars agricoles.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

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

1- PRESCRIPTIONS APPLICABLES POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les toitures pour les abris d'équidés pourront être en bois.

PAREMENTS EXTERIEURS

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux tels que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation de l'énergie solaire seront autorisées dans le respect d'une insertion paysagère dans le site.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées par un grillage métallique posé sur cornières métalliques. La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 m et sera dans tous les cas doublée de plantation.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

2- PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX HABITATIONS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les palettes de couleurs autorisées de même que certaines prescriptions architecturales sont annexées au présent règlement de PLU (document intitulé « prescriptions architecturales et paysagères »).

D'une manière générale

1) Pour les éléments de paysage bâtis identifiés dont la liste est annexée au présent règlement de PLU (art. L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme) :

la modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

2) Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.
- Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables, et de manière générale les constructions d'architecture contemporaine et de Haute Qualité Environnementale (HQE) sont systématiquement autorisées.

3)

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Toutefois, tout dispositif d'isolation ou l'ensemble des installations techniques sur une façade ou pignon devra obligatoirement être réalisé dans l'emprise du terrain d'assiette du projet (aucun débordement sur le domaine privé ou public n'est autorisé).

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Les éléments des climatiseurs et les pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

TOITURES

Les toitures à pente des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pente. La pente des versants doit être comprise entre 35 et 45 degrés, sauf pour les vérandas et les annexes isolées. Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées.

Les toitures terrasses ou à très faible pente sont toutefois autorisées.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou des fenêtres de toit (ces dernières étant également appelées châssis de toit).

Par ailleurs, en ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle de pente. Pour les vérandas, les matériaux seront : bardeau bitumineux, aluminium, zinc, tuile, élément verrier ou de tout matériau ayant un aspect et une couleur similaires.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées, doivent être recouvertes par de la tuile, de l'ardoise ou du zinc ou de tout matériau ayant un aspect et une couleur similaires.

L'utilisation de la tôle ondulée et de plaques en fibrociment est interdite.

En cas de tuile, il est imposé un minimum de **20** tuiles au m². Cette règle peut ne pas être appliquée en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente, en cas de réhabilitation sans changement de destination ou pour l'harmonie d'une extension modérée avec la partie existante.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades et pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte comporteront obligatoirement une ou plusieurs baies.

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

En cas d'enduit, le ravalement sera de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

Les balcons et marquises sont interdits sur les façades et pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements.

L'utilisation de matériaux nus, type parpaing, ciment, ou brique creuse est interdite (la brique rouge et non flammée est tolérée en petite touche : encadrement, cheminée...).

Les matériaux nus autorisés sont le bois et la pierre naturelle (meulière, silex, grès avec joints affleurant de teinte plus claire ou enduit à la chaux).

Les volets roulants sont admis si le boîtier n'est pas en saillie sur la façade ou le pignon.

Les portes d'entrées des façades et pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte doivent respecter les normes PMR (personnes à mobilité réduite) en vigueur.

CLOTURES

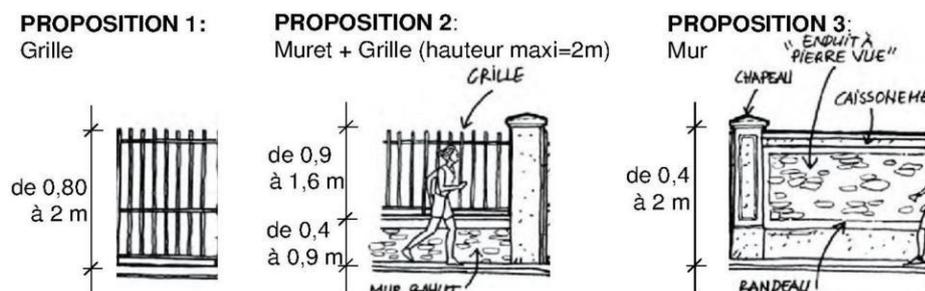
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures à l'alignement ou en limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie publique, voie privée ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ soit d'une grille doublée ou non d'une haie champêtre (hauteur minimale de 0,80 m ; hauteur maximale de 2 m).
- ⇒ soit d'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné (hauteur du soubassement : entre 0,4 et 0,9 m ; grille : entre 0,9 et 1,6 m ; hauteur maximale de l'ensemble : 2 m) ;
- ⇒ soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre sans pouvoir excéder 2 m ;

Schémas explicatifs :



de 1.5

A titre d'exemple voir les photos du document de PLU « recommandations architecturales ».

De manière générale, les clôtures à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite.

En limites séparatives les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Construction à usage d'habitat : il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

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

1. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.

Les nouveaux bâtiments à usage agricole devront être accompagnés de plantations sur leur pourtour pour une meilleure intégration paysagère.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone est divisée en trois secteurs : N, Na et Nb. La zone N est totalement inconstructible en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. Le secteur Nb est réservé au site du Syndicat Mixte et d'Aménagement et de Gestion des Etangs et Rigoles (SMAGER) qui gère le réseau des étangs et rigoles, réseau historique d'alimentation du château de Versailles. Enfin, le secteur Na reconnaît des constructions existantes éparses.

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

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées sous condition (article N.2).
- En application de la protection des lisières en appui d'un massif boisé de plus de 100 ha et en dehors des sites urbains constitués, une bande inconstructible de 50 mètres est repérée sur les plans N° 6.1 et suivants du présent dossier de PLU

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

Dans l'ensemble de la zone N :

- les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les châteaux d'eau, ouvrages électriques et les postes EDF/GDF ou les stations de traitement ou de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement.
- Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques du P.L.U. (arrêté préfectoral N°341 du 10 octobre 2000), doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs (38 dB minimum).
- Dans les terrains concernées par des éléments du patrimoine architectural, naturel et paysager repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme, les travaux et aménagements ne pourront être autorisés que sous réserve de préserver ces éléments. Les arbres patrimoniaux repérés pourront être abattus pour des raisons sanitaires, sous réserves d'être remplacés par des arbres de grandeur et de port équivalents à maturité.

Dans le secteur Na :

- L'entretien et les modifications de façades et de la toiture d'une construction existante.
- Les annexes (limitées à une emprise au sol totale de 25 m² sur l'unité foncière), piscines et terrains de jeux à une construction principale.

Dans le secteur Nb :

- En secteur Nb les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

I. ACCES

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

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

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

II. VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, avoir un minimum de 5 m de largeur.

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

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

ARTICLE N.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Les frais de raccordement seront à la charge des pétitionnaires quelle que soit la longueur du branchement.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

- EAUX USEES

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

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique 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 à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

- EAUX PLUVIALES

Le rejet de ces eaux dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle (noue, mare, puisard...). Toutefois, en cas d'impossibilité technique les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur avec un débit

maximal de 1 l/s/ha. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Pour les voies privées on appliquera les mêmes règles que pour les voies publiques.

1. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :
 - 75 m de l'axe des routes nationales (RN 10).
 - 10 m de l'alignement des chemins départementaux.
 - 6 m de l'alignement des autres voies.

2. Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges :

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que ouvrages électriques, les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement, les châteaux d'eau.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 m, excepté pour la limite séparative avec la ligne SNCF où la distance est portée à 10 m.

Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges :

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que ouvrages électriques, les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement, les châteaux d'eau.

Il ne sera pas fait application de cette règle dans le cas où il serait prévu d'élever des extensions en contiguïté avec des bâtiments existants.

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 50 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

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

Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux, définie à l'article N 10 sans être inférieure à 8 m.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public, notamment celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, ne sont pas soumises à conditions.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'existe pas de règles particulières, sauf :

- **pour le secteur Nb où l'emprise au sol de l'ensemble des constructions et installations est limitée à 20 % de l'unité foncière.**

Il n'est pas fixé de règle pour : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

2/ pour toute la zone N à l'exception du secteur Nb, la hauteur des constructions ne peut pas excéder 12 m au faîtage.

En cas d'extension d'une construction existante supérieure à 12 mètres, la partie étendue pourra avoir la même hauteur que le bâtiment qui fait l'objet de l'extension, sans la dépasser.

3/ pour le secteur Nb, la hauteur au faîtage des constructions ou installations ne devra pas excéder 10 m

4/ Ces règles ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public.

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

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

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

En outre, sont opposables les prescriptions du document intitulé "L'aspect architectural des constructions" figurant en annexe du présent règlement. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public.

Dispositions spécifiques :

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 m de hauteur, elles seront composées d'un grillage doublé d'une haie vive. **Toutefois pour le secteur Nb, cette règle ne concernant pas les clôtures existantes, dont la hauteur est supérieure à 2 m et qui pourront être étendues à la même hauteur que la clôture qui fait l'objet de l'extension.**

Pour le secteur Nb, l'emploi de certains matériaux verriers ne devront pas être réfléchissants et ainsi diminuer le risque de collisions aviaires.

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

Il n'est pas fixé de règle

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

1. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain de stationnement.

Spécifiquement pour le secteur Nb, un minimum de 50 % du foncier sera traité en espace vert de pleine terre.

3. ESPACES BOISES A PROTEGER

Les haies ou boisements identifiés par le présent PLU en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une gestion qui maintienne la fonction précise de la haie ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Les arbres supprimés seront remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXE I - DEFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés à l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Il peut également prévoir dans les conditions prévues à l'article L.123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet des articles suivants du Code de l'Urbanisme.

Art. L. 230-1 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).- Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans

le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3 (L. n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art.4V Journal officiel du 16 juillet 2006). La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4 (L. n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art.4VII Journal officiel du 16 juillet 2006).-Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 22, II).-Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface hors œuvre (balcons compris) du niveau édifié sur le sol.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 9 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

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 de destination 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 II du titre 1er livre III du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre 1 du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- 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.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

SURFACE DE PLANCHER

Voir ci-dessus "coefficient d'occupation du sol".

VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Art. R. 421-23 du code de l'urbanisme

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 8, art. 9 Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre 1er du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au "j" ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;

- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

Article R421-19 du code de l'urbanisme

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 8, art. 9 Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

ANNEXES (ACCOLEES OU ISOLEES) :

Il apparaît dans la jurisprudence qu'une annexe est une construction affectée à un usage autre que l'habitation, dont les caractéristiques physiques doivent répondre à cet usage et ne pas pouvoir être modifiées trop facilement (nécessité d'une nouvelle autorisation).

Aussi, sont considérées comme des constructions annexes celles qui, tant par leur destination que par leurs caractéristiques et, notamment, leur dimensions, peuvent être regardées comme des « accessoires » du bâtiment d'habitation.

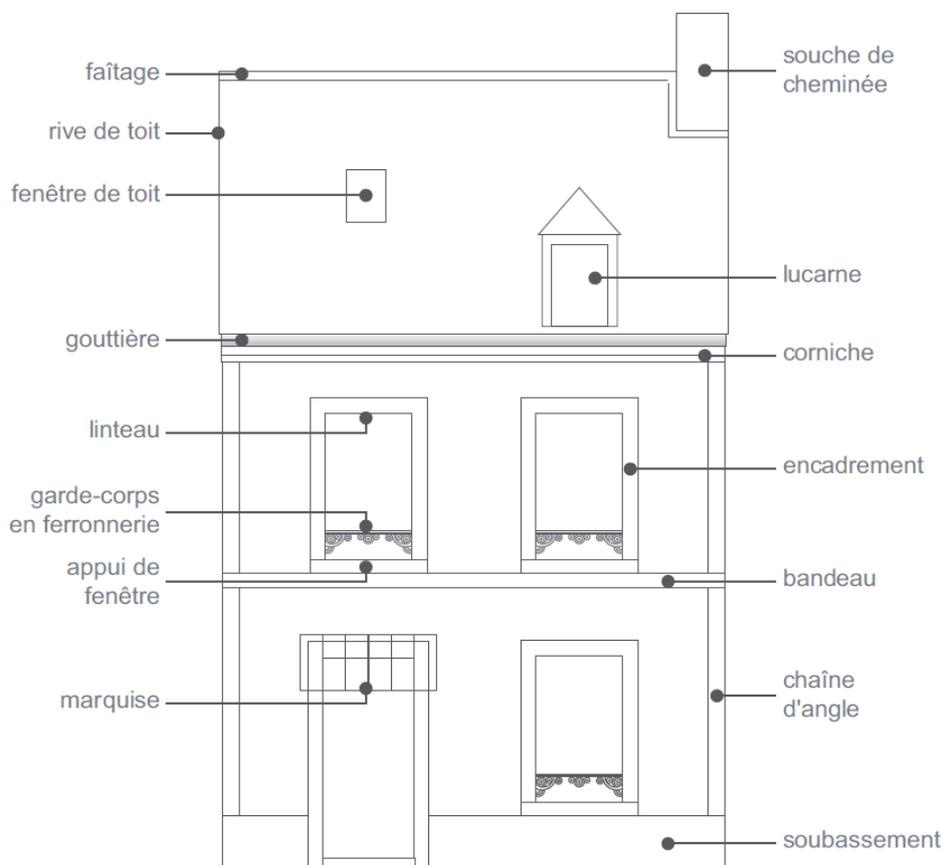
Les garages, les abris de jardin, les abris bois et les serres ne correspondent pas à des bâtiments à « usage d'habitation ». Si de plus, ils sont de dimensions raisonnables, ils sont alors considérés comme des « annexes ».

Par ailleurs, une annexe est dite « isolée » lorsqu'elle se détache d'une construction principale. A contrario, une annexe « accolée » sera attenante à un bâtiment principal.

ANNEXE II -
PRESCRIPTIONS ET
RECOMMANDATIONS
ARCHITECTURALES
ET PAYSAGERES

ANNEXE II – 1 -
PRESCRIPTIONS ET
RECOMMANDATIONS
ARCHITECTURALES

I. PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS GENERALES



LES MATERIAUX DE FINITION

La Haute Vallée de Chevreuse qui s'étend sur la partie Ouest de l'ancien pays du Hurepoix correspond aux hauts bassins versants de l'Yvette et de la Remarde. Ce territoire recèle dans son sol les quelques matériaux qui seront utilisés dans la construction au cours des siècles et qui vont lui donner son homogénéité de matières et de couleurs.

Ainsi, les argiles, les sables de Fontainebleau, la meulière et le grès sont-ils les ingrédients de base utilisés dans les constructions traditionnelles. Ils donnent en quelque sorte la tonalité des paysages bâtis qui perdurent aujourd'hui, même si, depuis plus d'un siècle, de nouveaux matériaux et techniques se sont largement répandus.

À cause de son bilan écologique, le **PVC est vivement déconseillé**. Pour les mises en œuvre, s'assurer de la compatibilité des produits avec les supports, du savoir-faire de l'entreprise, des époques d'application, etc...

LES ENDUITS

Les enduits couvrants sont parfois supprimés pour mettre à nu des pierres qui ne sont pas destinées à être apparentes : ce « déshabillage » supprime les décors d'origine et expose davantage le mur aux intempéries avec, pour conséquence, l'appauvrissement du patrimoine de la Haute Vallée de Chevreuse.

Prescription : lorsque des enduits couvrants comportent des décors présentant un intérêt patrimonial ou historique, leur suppression devra s'accompagner d'une reconstitution à l'identique du décor.

Les chaux sont des enduits souples, respirants, avec des qualités fongicides et bactéricides. Elles sont adaptées au bâti ancien mais peuvent aussi s'utiliser sur le neuf. Il existe la chaux aérienne (C.L. ou D.L.) et la chaux hydraulique naturelle (N.H.L.). Le plâtre et la chaux sont aussi préconisés sur certains ravalements.

Prescription : l'utilisation du ciment est interdite sur les murs en pierre naturelle. Il ne laisse pas respirer les maçonneries, ce qui entraîne souvent d'importants désordres.

Les enduits seront constitués d'un liant (chaux, plâtre, ou argile) de charges minérales (agrégats, ou granulats, comme le sable ou la poussière de marbre) dans un rapport d'environ 1/3 de liant pour 2/3 de charges minérales. L'adjonction de pigments (charges colorantes) n'est pas indispensable, elle dépend de l'effet recherché (voir palettes du Parc).

Les enduits seront de finitions : gratté fin, taloché, brossé ou lissé.

On choisira de préférence les sables (granulométrie, couleur) et les finitions (gratté fin, taloché, balayé, jeté. etc.) en fonction de critères techniques et esthétiques et en tenant compte d'éventuelles prescriptions dans les règlements d'urbanisme.

Les fabricants actuels proposent des enduits prêts à l'emploi avec une large gamme de couleurs dans laquelle on pourra retenir les teintes les plus approchantes des palettes proposées par le Parc.

LES MATÉRIAUX DU BÂTI

Les murs ont été construits avec des moellons de pierre des champs (silex et meulière) ou de pierre de meulière, montés à la terre ou à la chaux. Le grès était moins utilisé, excepté localement comme à Rochefort et sur certains édifices. Les pierres sont masquées ou partiellement apparentes, en fonction des techniques de finition des façades.



Les enduits « à pierre vue » affleurent le nu extérieur des pierres. Ainsi les tons jaunes, orangés ou gris des pierres s'associent-ils aux tons blonds de l'enduit constitué de chaux et de sable de Fontainebleau. Ces enduits sont aussi colorés en ocre jaune par ajout de sablon, ou en rosé et rouge par ajout de poudre de terre cuite. L'enduit à pierre vue est plus répandu dans les constructions rurales, donnant aux villages et hameaux leur teinte soutenue. Celle-ci est renforcée par l'usure des enduits qui laisse davantage apparaître la pierre. Les murs de clôtures sont majoritairement enduits à pierre vue.



Les enduits couvrants masquent les pierres des murs et sont associés à des modénatures* qui soulignent la composition de la façade et jouent un rôle technique. Ces enduits se retrouvent sur toutes les familles de bâtiment. Au cœur des bourgs et de certains villages, ils recouvrent presque toutes les façades principales des constructions avec des tonalités blanches, beiges ou grises. Ces façades ont souvent perdu leurs qualités d'origine. Ces enduits sont à base de chaux et parfois de plâtre et chaux alors revêtus d'un badigeon ocre jaune. Sur les constructions récentes, ces matériaux ont été peu à peu remplacés par le ciment. Les enduits actuels sont colorés dans la masse et les fabricants proposent une gamme étendue de coloris.

Les pierres de meulière ou de grès sont parfois apparentes sur certaines parties du bâti ancien : encadrements de baies, chaînes d'angle, soubassements, contreforts. Les plus beaux appareillages en grès témoignent de l'ancienneté de l'ouvrage et de l'aisance du commanditaire. Les sables de Fontainebleau sont remplacés aujourd'hui par d'autres sables de carrière.

LES REVETEMENTS

Pour protéger et colorer les enduits, on peut utiliser des laits de chaux qui ont un très beau rendu, des peintures minérales à base de silicates ou encore des peintures de fabrication récente avec peu de solvants.

Prescription : **sont interdits** les peintures et enduits plastiques qui empêchent la respiration des murs.

LES MENUISERIES EN BOIS ET LES FERRONNERIES

Prescriptions : pour les menuiseries en bois ne sont autorisées que les peintures microporeuses ou des lasures qui laissent respirer le bois. Les vernis et les teintés « ton bois » sont interdits

Prescription : Les ferronneries seront peintes dans des couleurs sombres (sauf existant ?).

Pour les bardages en bois, on choisira de préférence des essences européennes sans traitement ou avec un traitement thermique laissant le bois prendre en vieillissant, une teinte gris argenté qui s'intègre bien dans le paysage. Des lasures et des peintures peuvent être appliquées sur des bardages en bois.

LES MATERIAUX DU BATI

LE TRAITEMENT DES FAÇADES

Dans la plupart des cas, les murs des maisons anciennes ont été construits avec des moellons de pierre des champs (silex et meulière) ou de pierre de meulière, montés à la terre ou à la chaux. Le grès était moins utilisé, excepté localement comme à Rochefort-en-Yvelines et sur certains édifices.

Les pierres sont masquées ou partiellement apparentes, en fonction des techniques de finition des façades.

Prescription : Les façades et pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte seront constitués des matériaux suivants : le bois et la pierre naturelle (meulière, silex, grès avec joints affleurant de teinte plus claire ou enduit à la chaux).

L'utilisation de matériaux nus, type parpaing, ciment, ou brique creuse est interdite (la brique rouge et non flammée est tolérée en petite touche : encadrement, cheminée...)

Prescription : Selon la nature de la construction, les façades ou pignons implantés à l'alignement sur la voie de desserte, devront être traitées selon les méthodes suivantes numérotées 1 à 8. Dans tous les cas, le ciment nu est proscrit.

1. **Les enduits «à pierre vue»** affleurent le nu extérieur des pierres. Ainsi les tons jaunes, orangés ou gris des pierres s'associent-ils aux tons blonds de l'enduit constitué de chaux et de sable de Fontainebleau.

Ces enduits sont aussi colorés en ocre jaune par ajout de sablon, ou en rosé et rouge par ajout de poudre de terre cuite.

L'enduit à pierre vue est plus répandu dans les constructions rurales, donnant aux villages et hameaux leur teinte soutenue. Celle-ci est renforcée par l'usure des enduits qui laisse davantage apparaître la pierre. Les murs de clôtures sont majoritairement enduits à pierre vue.

2. Les **enduits couvrants** masquent les pierres des murs et sont associés à des modénatures qui soulignent la composition de la façade et jouent un rôle technique.

Ces enduits se retrouvent sur toutes les familles de bâtiment. Au cœur des bourgs et de certains villages, ils recouvrent presque toutes les façades principales des constructions avec des tonalités blanches, belges ou grises.

3. Les **pierres de meulière ou de grès** sont parfois apparentes sur certaines parties du bâti ancien : encadrements de baies, chaînes d'angle, soubassements, contreforts. Les plus beaux appareillages en grès témoignent de l'ancienneté de l'ouvrage et de l'aisance du commanditaire.

4. Le **rocaillage** est une technique qui insère des fragments de meulière dans l'enduit. Plus leur densité est élevée, plus l'aspect de la façade est minéral et sa texture rugueuse.

Cette technique est souvent associée aux enduits roses et rouges décrits ci-dessus. Des fragments de mâchefer ou d'autres matériaux peuvent remplacer la meulière.

Le rocaillage est très décoratif et graphiquement très riche.

5. La **brique** existe par petites touches sur les constructions rurales et de bourgs où elle est utilisée pour les souches de cheminée et quelques encadrements d'ouverture.

On rencontre des briques plus rouges dans les modénatures et les lucarnes des maisons bourgeoises.

6. Le **plâtre** est utilisé ponctuellement sur les encadrements et rives des maisons rurales ou pour réaliser les modénatures des maisons de bourgs et de certaines maisons bourgeoises.

Sa teinte blanche crée des petites ponctuations claires sur le bâti.

7. Les **bardages en bois** ont une teinte grisée, parfois noire visible sur quelques bâtiments ruraux (pignons de greniers, murs d'appentis ou de granges)

Des bardages récents aux tons plus jaunes et aux reflets verts recouvrent des grands bâtiments récents (agricoles, sportifs, ateliers). Les bardages peuvent aussi être protégés par des lasures dans des nuances de verts végétaux ou plus sombres, ou encore de brun.

8. Les **bardages métalliques** sont utilisés sur les grands bâtiments techniques ou agricoles. Afin d'intégrer la construction dans son environnement, il devra être évité le recours à des couleurs claires (blanc, beige), peu harmonisées avec le

site car beaucoup trop lumineuses par rapport aux valeurs plus sombres des paysages.

LES MATÉRIAUX DU BÂTI



Le rocaillage est une technique qui insère des fragments de meulière dans l'enduit. Plus leur densité est élevée, plus l'aspect de la façade est minéral et sa texture rugueuse. Cette technique est souvent associée aux enduits roses et rouges décrits ci-dessus. Des fragments de mâchefier ou d'autres matériaux peuvent remplacer la meulière.

Le rocaillage est très décoratif et graphiquement très riche. On le trouve de façon récurrente sur l'ensemble des familles de construction et sur toutes les communes du Parc.



La brique existe par petites touches sur les constructions rurales et de bourgs où elle est utilisée pour les souches de cheminée et quelques encadrements d'ouverture. On rencontre des briques plus rouges dans les modénatures et les lucarnes des maisons bourgeoises.

Le plâtre est utilisé ponctuellement sur les encadrements et rives des maisons rurales ou pour réaliser les modénatures des maisons de bourgs et de certaines maisons bourgeoises. Sa teinte blanche crée des petites ponctuations claires sur le bâti.

LES MENUISERIES

Les bois étaient peints pour les protéger des agressions extérieures, mais les pigments minéraux utilisés apportaient aussi une touche colorée qui formait un contraste avec l'harmonie du reste de la construction; seules les grandes portes étaient traitées avec des huiles non colorées.

Les bâtiments récents font appel à une gamme de teintes beaucoup plus étendue qui reflète le choix proposé par les fabricants. Cependant, certains groupements d'habitation réalisés depuis les années 1950 ont sélectionné un nombre très réduit de couleurs comme le blanc, le bleu ou le vert sombre, au point de créer une certaine monotonie. Enfin, des habitudes datant d'une trentaine d'années ont disséminé sans discernement les vernis et les lasures « ton bois », en appauvrissant ainsi les couleurs du bâti.

Prescription : les coloris choisis pour le traitement des menuiseries devront être sélectionnés en fonction des coloris de référence du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

L'aluminium et l'acier permettent d'utiliser une riche gamme de couleurs, contrairement au PVC qui n'est disponible que dans des tons inadaptés au contexte de la Haute Vallée de Chevreuse.

Prescriptions : pour les menuiseries en bois ne sont autorisées que les peintures microporeuses ou des lasures qui laissent respirer le bois. Les vernis et les teintes « ton bois » sont interdits

Prescription : Les ferronneries seront peintes dans des couleurs sombres (sauf existant).

LES FERRONNERIES

Prescription : Les ferronneries et les garde-corps devront être peints avec des couleurs sombres (noir, vert foncé, ...).

LES CLOTURES

Les clôtures déclinent le plus souvent l'architecture de la maison : on y retrouve les mêmes matériaux et les mêmes couleurs.

Prescription : Pour plus de détails sur les gabarits, se référer à l'article 11 du règlement du PLU.

LES TOITURES

Pour les couvertures, le matériau dominant est la terre cuite.

Les tuiles étaient fabriquées localement avec des argiles ocre jaune qui donnent aux toits une nuance assez claire. Petit à petit, des tuiles plus rouges et brunes ont été introduites.

La tuile est, par endroits, le matériau presque exclusif, ce qui donne une belle harmonie visuelle, comme à Rochefort-en-Yvelines.

L'ardoise est un matériau importé d'autres régions ou d'autres pays. Sa teinte gris bleuté se mêle ponctuellement aux couleurs de la tuile. Le zinc gris argenté ou anthracite se rencontre sur quelques petites surfaces.

Prescriptions : Les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées, doivent être recouvertes par de la tuile, de l'ardoise ou du zinc ou de tout matériaux ayant l'aspect et une couleur similaire.

II. L'ARCHITECTURE

A - L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE DES MAISONS RURALES

Les espaces extérieurs

La cour, particulière ou commune (le Clos), est un espace intermédiaire fréquent entre la maison et le domaine public. C'était autrefois un lieu de travail et d'échanges, devenu aujourd'hui un espace de circulation, stationnement, ou un jardin.

L'environnement végétal des maisons rurales répondait souvent à plusieurs fonctions essentiellement pratiques : protection contre le vent et le soleil, ressource alimentaire ou curative, protection contre les intrusions humaines ou animales, délimitation du territoire... Les potagers et vergers, qui participaient directement au mode d'économie familiale, faisaient partie de cet environnement.

Les maisons rurales étaient souvent isolées ou groupées en petits hameaux, en contact direct avec l'environnement naturel avec lequel elles entretenaient des liens privilégiés.

Seul le rez-de-chaussée était réservé à l'habitation, alors que les combles et les annexes, parfois nombreuses, répondaient aux exigences d'espace nécessitées par les activités agricoles.

La forme diversifiée des ouvertures et leur répartition asymétrique résultaient à priori des dispositions fonctionnelles des locaux liés à l'exploitation.

L'ornementation des façades, réduite à sa plus simple expression, correspondait à la simplicité technique des constructions ; elle faisait appel au savoir-faire populaire, empli de modestie et d'esprit pratique, cher au bon sens paysan au-delà des modes et des styles.

Dans les restaurations ou les constructions, il est important de préserver ses caractéristiques.

a. Le volume bâti

Prescription : dans le cadre de la protection du patrimoine architectural du Perray-en-Yvelines, les bâtis anciens repérés en annexe du présent règlement de PLU devront respecter les principes suivants : un seul niveau de plain-pied surmonté d'un comble. Sa pente à deux versants se situe entre 40° et 45°. Les volumes annexes accolés à la maison ou adossés au mur de clôture sont plus bas. Ils sont aussi très simples et couverts, selon leur largeur, de toitures à un ou deux versants prolongeant parfois la toiture de la maison principale. La maison rurale ne dispose pas d'un sous-sol entier, mais d'une petite cave enterrée ou semi-enterrée avec un accès extérieur

Toute intervention sur le bâti identifié en annexe ne devra pas avoir pour effet de modifier l'identité et l'aspect initial de celui-ci.

b. Les toitures

À l'origine, la maison était couverte de chaume. Interdit depuis le Second Empire, en raison des risques d'incendie, il fut remplacé par la tuile plate, en terre cuite petit moule qui reste aujourd'hui le matériau de toiture le plus fréquent sur le Parc. On utilisait l'ardoise sur certains bâtiments de ferme.

Prescriptions : Les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées, doivent être recouvertes par de la tuile, de l'ardoise ou du zinc ou de tout matériaux ayant l'aspect et une couleur similaire.

Les lucarnes, tabatières et souches de cheminée, caractéristiques de l'habitat rural d'Ile-de-France, présentent de nombreuses variations architecturales dues à leur fonction, au mode constructif ou aux moyens mis en œuvre. Peu nombreuses et, de ce fait, mises en valeur, elles se situent plutôt en façade principale, dans l'axe d'une ouverture.

Les tabatières sont des châssis vitrés de petite dimension, encastrés dans la toiture. Elles servent à ventiler le comble et à apporter un peu de jour.

Les souches de cheminée sont situées à proximité du faîtage, près du pignon ou au milieu du toit. Elles sont en brique apparente avec un couronnement en saillie sur la partie supérieure.

Prescription : toute intervention ou ajout éventuel sur la toiture devra obligatoirement correspondre à l'un des éléments précités :

IMPLANTATION

Les lucarnes doivent être :

Placées dissymétriquement dans le toit, lorsqu'il n'existe qu'une seule lucarne

Disposées symétriquement et en nombre restreint au-dessus des ouvertures du rez-de-chaussée ou dans l'axe des trumeaux (partie d'un mur ou d'une cloison qui se trouve entre deux baies ou entre deux portes-fenêtres)

De hauteur de faîtage identique

Positionnées nettement au-dessous du faîtage de la maison

Pourvues d'ouvertures implantées à hauteur d'homme pour permettre une vue et un ensoleillement optimum en évitant les garde-corps inesthétiques

VOLUMÉTRIE

Pour ne pas dénaturer le volume des toits, les lucarnes doivent être :

Couvertes de toitures de même inclinaison que celles des combles

Edifiées de matériaux identiques, lorsqu'il s'agit de plusieurs lucarnes sur un même toit

De faible dimension

Composées de menuiseries à dominante verticale comportant des carreaux de dimensions plus hautes que larges.

La composition de la façade

La composition de la façade devra être caractérisée par

- la **prédominance des pleins** par rapport aux ouvertures
- l'absence de symétrie
- la superposition de certaines ouvertures simplement afin d'alléger la charge sur les linteaux.

La disposition des ouvertures de la maison rurale et leurs dimensions présentent une certaine diversité qui répond essentiellement à des exigences fonctionnelles. Les jours secondaires, de petite taille, ont des formes variées : oculus circulaires ou elliptiques, ouvertures carrées ou rectangulaires.

c. Les matériaux et le décor

Prescription :

Les murs, lorsqu'ils sont principalement constitués de meulière plus ou moins mélangée au silex, et de grès, ne devront pas être dénaturés dans leur aspect en cas de rénovation.

Dans le bâti rural, les façades principales sont recouvertes d'un enduit couvrant qui masque les moellons. Les maisons plus modestes, les façades secondaires, les annexes et les murs de clôture sont recouverts d'un enduit "à pierre vue" qui laisse affleurer la pierre.

Prescription

Les enduits devront avoir la couleur du sable et de la chaux, parfois accentuée par du sablon de teinte soutenue. Les teintes iront du gris beige à l'ocre jaune ou rosé.

Le décor se limitera à de simples bandes plates à peine saillantes, plus lisses et plus claires que le reste de la façade.

La corniche*, élément de transition entre le mur de façade et la couverture, sert à éloigner de la façade les eaux de ruissellement. Elle a un profil simple mais soigné.

Prescription

Le soubassement, pas ou peu saillant, sera également traité différemment du reste de la façade (texture ou couleur) dont il souligne la base. Il protège le bas du mur des rejaillissements des eaux de pluie.

LES MAISONS RURALES ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE RURAL

palette A	POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
	ocres rouges	ocres orangés	ocres jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	A 01	A 02	A 03	A 04	A 21	A 22	A 23	A 24
	A 05	A 06	A 07	A 08	A 25	A 26	A 27	A 28
12 teintes Façades	A 09	A 10	A 11	A 12	A 29	A 30	A 31	A 32
	A 13	A 14	A 15	A 16	A 33	A 34	A 35	A 36
4 teintes saturées Soubassements	A 17	A 18	A 19	A 20	A 37	A 38	A 39	A 40

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes *de préférence* avec les teintes les plus sombres A 36, A 37, A 38, A 39 et A 40.

Les menuiseries

En bois et généralement peintes, les portes de granges et les portes charretières sont des portes pleines de dimensions imposantes. Dans la porte charretière peut être incluse une porte piétonne.

La porte d'entrée de la maison rurale est une porte à un vantail, pleine ou vitrée dans sa moitié haute. Cette partie parfois ouvrante (porte fermière) permettait d'aérer sans laisser passer les animaux. La surface vitrée peut être obturée par un volet amovible. Assez fréquemment, la porte est surmontée d'une imposte vitrée fixe qui permet

d'apporter de la lumière tout en conservant une porte pleine. La **fenêtre**, d'un format rectangulaire (plus haut que large), peut mesurer jusqu'à environ 1,10m par 1,80m. Elle a deux vantaux ouvrant à la française, avec trois carreaux par vantail. Les carreaux sont plus hauts que larges ou carrés.

Les jours secondaires, de petite dimension, servent à éclairer et ventiler. Ils ont un seul vantail et parfois un seul carreau. Les **volets** sont constitués de planches verticales assemblées par des barres en bois. On ne rencontre pas de barre diagonale (ou écharpe). Une traverse haute renforce et protège les planches des eaux de pluie. Des jours de ventilation sont découpés selon des motifs variés : cœurs, carreaux, trèfles, losanges, etc. On trouve également des volets pleins dans leur partie basse mais avec persiennes dans leur partie haute.

LES BÂTIMENTS AGRICOLES

palette
D

POUR LES BARDAGES ACIER

neutres froids	neutres chauds	verts végétaux	ocres et bruns

POUR LES BARDAGES BOIS

verts végétaux	gris bruns	bruns

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, à partir du nuancier RAL et des références sur catalogue des fabricants de bardages acier ou aluminium laqués : 16 teintes de valeurs moyennes et foncées, proches des nuances de terres, des verts végétaux et des écorces des arbres.

9 lasures déclinées en colonnes, référencées à partir des nuanciers de lasures sur bois : de valeurs moyennes et foncées, proches des bois vieillies, des verts végétaux et des écorces des arbres. On pourra aussi utiliser un bois non teinté conservant sa coloration naturelle.

NOTA CONCERNANT LES TOITURES DES BÂTIMENTS AGRICOLES OU TECHNIQUES :
 Pour les toitures qui ne sont ni en tuile, ni en ardoise, on peut utiliser les 6 références de plaques nervurées en acier prélaqué suivantes : D 04, D 11, D 12, D 13, D 14 et D 16.

Les fermes

Les bâtisses agricoles regroupaient habitation, étable, écurie et grange dans un seul bâtiment longitudinal. Les grandes exploitations de plateaux construites autour de vastes cours ont, par contre, des habitations distinctes des bâtiments à usage agricole. Dans ces fermes, la maison comporte en général un étage sur rez-de-chaussée et se distingue par le soin apporté à sa construction, les matériaux utilisés, la forme des toitures, jusqu'à prendre le caractère d'une maison bourgeoise.

B - LA MAISON DE BOURG OU DE VILLE

Un **bourg** est un **gros village dense** généralement situé à un carrefour de voies principales. La **maison de bourg** appartient à cet ensemble de **maisons accolées et groupées le long des rues** et des places, près de l'église et des bâtiments publics.

Les maisons de bourg, contrairement aux maisons rurales étaient intégrées au sein d'une structure bâtie bien organisée autour d'édifices institutionnels : églises, halles, châteaux ...

Ces maisons composées de deux niveaux avec combles (le rez-de-chaussée étant souvent utilisé pour le commerce) possédaient des façades plus ornementées composées d'ouvertures symétriques pas nécessairement fonctionnelles. En effet, le souci de prestige, l'emportait le plus souvent sur les préoccupations rationnelles de la vie rurale

Implantée le plus souvent en bordure de trottoir et en mitoyenneté sur ses deux côtés, la maison de bourg crée un front bâti quasi continu encadrant la rue dont elle affirme le tracé.

Malgré sa taille, la commune du Perray-en-Yvelines garde une typologie d'habitat en centre-ville proche des maisons de bourg. A ce titre, les prescriptions et recommandations suivantes seront donc à respecter pour conserver l'identité semi-rurale de la commune.

Les espaces extérieurs

L'avant, public et visible, est bien distinct de l'arrière, souvent privé et caché. Selon la position dans la ville, les parcelles sont denses et saturées de bâti, ou occupées en partie par des jardins. À l'arrière de la maison sur rue, des volumes secondaires plus bas occupent souvent la parcelle.

a. Le volume bâti

Prescription : dans le cadre de la protection du patrimoine architectural du Perray-en-Yvelines, les bâtis anciens repérés en annexe du présent règlement de PLU devront respecter les principes suivants :

Le comble doit être à deux versants de pente comprise entre 35° et 45°. La façade principale est plane, sans volumes en retrait ou en avancée (balcon par exemple). Elle a une hauteur de mur comprise entre 5 et 8 mètres et une largeur comprise entre 5 et 15 mètres suivant le nombre de travées*. La maison de bourg peut posséder un sous-sol, souvent partiel, éclairé et ventilé par un soupirail

Toute intervention sur le bâti identifié en annexe ne devra pas avoir pour effet de modifier l'identité et l'aspect initial de celui-ci.

Sous-sol partiel et plein étage

La volumétrie de la maison principale est simple. La plupart des maisons de bourg ont un rez-de-chaussée, un étage, exceptionnellement un voire deux niveaux supplémentaires, et un comble à deux versants de pente comprise entre 35° et 45°. La façade principale est plane, sans volumes en retrait ou en avancée (balcon par exemple). Elle a une hauteur de mur comprise entre 5 et 8 mètres et une largeur comprise entre 5 et 15 mètres suivant le nombre de travées*. La maison de bourg peut posséder un sous-sol, souvent partiel, éclairé et ventilé par un soupirail.

b. Les Toitures

Réalisée avec simplicité, la toiture adopte le plus souvent la tuile plate. On voit parfois de la tuile mécanique (à emboîtement), plus ponctuellement de l'ardoise ou du zinc. Les lucarnes sont variées avec des types d'influence rurale ou plus élaborés. Les châssis de toit, rectangulaires et de petites dimensions, ventilent ou apportent de la lumière au grenier. Ces tabatières sont utilisées lorsqu'il n'y a pas de lucarne.

Prescriptions : Les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées, doivent être recouvertes par de la tuile, de l'ardoise ou du zinc ou de tout matériaux ayant l'aspect et une couleur similaire.

Prescription : toute intervention ou ajout éventuel sur la toiture devra obligatoirement correspondre à l'un des éléments précités :

IMPLANTATION

Les lucarnes doivent être :

Disposées symétriquement et en nombre restreint au-dessus des ouvertures du rez-de-chaussée

De hauteur de faîtage identique

Positionnées nettement au-dessous du faîtage de la maison

Pourvues d'ouvertures implantées à hauteur d'homme pour permettre une vue et un ensoleillement optimum en évitant les garde-corps inesthétiques

VOLUMÉTRIE

Pour ne pas dénaturer le volume des toits, les lucarnes doivent être :

Couvertes de toitures de même inclinaison que celles des combles

Edifiées de matériaux identiques, lorsqu'il s'agit de plusieurs lucarnes sur un même toit

De faible dimension

Composées de menuiseries à dominante verticale comportant des carreaux de dimensions plus hautes que larges.

c. La composition de la façade

Les façades des maisons de bourg sont plus ordonnées et plus ornementées que celles des maisons rurales.

Prescription : Les ouvertures seront disposées de manière régulière dans un souci de "représentation" inspiré de l'architecture classique.

Elles n'obéissent pas seulement à des nécessités fonctionnelles comme dans la maison rurale. Les ouvertures se superposent depuis le rez-de-chaussée jusqu'à la toiture, créant des rythmes verticaux dont la régularité est renforcée par les proportions semblables des baies.

Prescription : Le projet devra comporter des corniches et bandeaux afin de souligner horizontalement la façade.

d. Les matériaux et le décor

Prescription : Les murs, lorsqu'ils sont principalement constitués de meulière plus ou moins mélangée au silex, et de grès, ne devront pas être dénaturés dans leur aspect en cas de rénovation.

Doivent être préservés : les corniches à l'égout du toit ainsi que les décors constitués de moulurations classiques, avec un bandeau marquant en façade la séparation des niveaux et des bandes-plates entourant les fenêtres et les portes.

Les maisons de bourg sont construites en moellons de pierre meulière, de grès et d'un peu de silex et parfois en pan de bois noyé dans la maçonnerie. La façade principale revêt presque toujours un enduit couvrant, quelquefois un rocaillage. Les pignons et les façades des bâtiments secondaires adoptent des enduits "à pierre vue". Les enduits adaptés au bâti ancien sont à base de chaux ou de plâtre, colorés dans la masse ou par un badigeon.

Les soubassements sont soit en pierre apparente de grès ou de meulière, soit en rocaillage, soit enduits.

Certaines maisons anciennes comportent des chaînages d'angle, des linteaux et des arcs en demi-cercle (plein cintre) en grès taillés **destinés à rester apparents**.

Dans la maison de bourg, le décor, toujours présent, anime la façade sur rue de lignes horizontales et verticales. Il se compose au minimum d'une corniche simple à l'égout du toit et d'un soubassement à hauteur d'appui. Les décors plus élaborés sont constitués de moulurations classiques, avec un bandeau marquant en façade la séparation des niveaux et des bandes-plates entourant les fenêtres et les portes. Ce décor peut aussi imiter l'appareillage* de pierre pour les soubassements* et les chaînes d'angle.

e. Les menuiseries

Prescription : Comme dans les maisons rurales, les ouvrages en bois devront être recouverts de peintures dans une large gamme de couleurs qui égayent les façades. Le bois n'est pas destiné à rester apparent, excepté pour certaines portes charretières.

Les **portes cochères**, assez fréquentes dans les bourgs du Parc, permettent l'accès des véhicules à l'arrière des parcelles, au travers d'un passage couvert.

Ces portes sont peintes dans des tons soutenus : brun, tabac, vert foncé.

Par leur présence ponctuelle mais bien visible, elles tiennent une place remarquable dans la composition des façades et dans le paysage urbain.

Les **portes d'entrée** se situent latéralement ou, davantage mises en valeur, dans l'axe de la façade. Elles sont souvent encadrées par une mouluration discrète : fins pilastres, corniche, etc. Elles peuvent être à panneaux simples ou moulurés, avec ou sans imposte vitrée. Les portes d'entrée comportent des ferronneries ouvragées : poignées, heurtoirs ou grilles.

La **fenêtre** se compose de deux vantaux. Elle a des dimensions qui peuvent varier, surtout en hauteur (de 1,80m à 2,80m) et de 0,85 à 1,30m en largeur. On trouve très rarement d'anciennes fenêtres à nombreux petits carreaux. La proportion de ceux-ci reste plus haute que large ou carrée.

Les fenêtres des maisons de bourg possèdent souvent un **garde-corps en serrurerie** avec un motif en croisillon ou des motifs plus élaborés.

Les volets en bois seront pleins ou "semi-persiennés" au rez-de chaussée et complètement "persiennés" à l'étage.

Ces persiennes, composées de lames inclinées, permettent la vue et apportent air et lumière, tout en assurant la clôture et l'ombre. On peut observer également des volets en métal pleins ou "persiennés".

C - LA MAISON BOURGEOISE,

Elle est située à la périphérie des bourgs du fait des surfaces de terrain disponibles à l'époque de leur construction. Habitations et terrains ont des dimensions très variables, mais une grande part de ces propriétés dénote d'une réelle prospérité.

Prescription : dans le cadre de la protection du patrimoine architectural du Perray-en-Yvelines, les bâtis anciens repérés en annexe du présent règlement de PLU devront respecter les principes énoncés ci-après

a. Les espaces extérieurs

Reflets d'aisance

La maison bourgeoise se singularise par rapport à la continuité des façades du centre bourg. Elle est le plus souvent en retrait de la rue et des propriétés voisines, comme "mise en scène" dans son terrain pour mieux être regardée. Les propriétés les plus aisées s'adjoignent des dépendances : pavillon de gardien, remise, garage, écurie, édicule de jardin. Vue depuis la rue,

la clôture prend une importance particulière car elle annonce la maison en arrière-plan. Constituée d'un muret surmonté d'une grille, elle laisse entrevoir maison et parc. Un imposant portail à deux battants matérialise l'entrée de la propriété. Deux piliers massifs, parfois reliés par un toit, l'encadrent. Un portillon est attenant. La clôture sur rue est toujours soigneusement réalisée. Elle décline l'architecture de la maison jusque dans ses détails.

b. La toiture

Le soin du détail

La toiture et ses éléments d'accompagnement (crêtes ornementées en terre cuite ou en zinc, épis de faîtages, girouettes...), toujours traités avec soin, sont bien visibles du fait du recul que l'on a pour les regarder depuis la rue. Les combles sont réservés pour les greniers ou à l'origine pour le logement des domestiques. La maison classique a des combles à quatre pans ou à la Mansart, couverts de tuile, d'ardoise ou de zinc. Souches et lucarnes se positionnent en s'intégrant à la composition de la façade. Le comble de la villa répond à la variété des volumes des étages. La villa a souvent une toiture débordante soutenue par des ouvrages charpentés apparents qui participent à la composition de la façade : corbeaux, potences*, consoles*. Les lucarnes sont de formes variées et singulières. Les souches de cheminée, souvent placées en façade et en pied de toit, trouvent là un aspect monumental. Elles sont enduites ou en brique apparente.

c. Le volume bâti

Vaste et accueillant

La maison bourgeoise comporte fréquemment un niveau semi-enterré formant soubassement, ventilé et éclairé par des soupiraux. Le rez-de-chaussée est destiné à la vie en commun et aux invités. Il est haut sous plafond et dominant par rapport aux étages, plus bas et réservés à la vie privée. La maison classique se compose d'un corps principal avec un ou deux étages, sur plan carré ou rectangulaire simple. La toiture est formée de deux ou quatre pentes. Des annexes peuvent être accolées jusqu'au premier étage. La villa s'organise plus librement en volume et en plan, avec des éléments saillants : tourelles, oriels, balcons, vérandas, porches, perrons, auvents, débords de toiture, etc...

d. Les matériaux et le décor

Théâtre de variétés

Dans la maison classique, les murs devront avoir un aspect lisse et blanc à l'enduit au mortier de plâtre, ou de plâtre et de chaux.

La hiérarchie des façades est confortée par leur décor : corniche, bandeaux et pilastres moulurés, chaînage d'angle, etc., réalisés au plâtre finement ouvragé. Un encadrement met en valeur la porte d'entrée.

Les murs peuvent aussi être recouverts de rocaïlle, des petits morceaux de meulière incrustés dans l'enduit, d'aspect rustique très décoratif. Souvent, ce décor se complète d'un jeu de bandeaux, corniches et chaînes d'angles en saillie réalisés en plâtre, ou en brique.

Les façades de la villa devront associer généralement plusieurs matériaux avec une dominante en meulière.

LES MAISONS BOURGEOISES

palette C	POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
	ocres rouges	ocres orangés	oxydes jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	C 01	C 02	C 03	C 04	C 21	C 22	C 23	C 24
	C 05	C 06	C 07	C 08	C 25	C 26	C 27	C 28
12 teintes Façades	C 09	C 10	C 11	C 12	C 29	C 30	C 31	C 32
	C 13	C 14	C 15	C 16	C 33	C 34	C 35	C 36
4 teintes saturées Soubassements	C 17	C 18	C 19	C 20	C 37	C 38	C 39	C 40
4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.					4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).			
					Les ferronneries seront peintes <i>de préférence</i> avec les teintes les plus sombres C 34, C 35, C 36, C 37, C 38, C 39 et C 40.			

e. Les menuiseries

Comme pour la maison de bourg, les ouvrages adoptent le bois peint. Sur les maisons classiques, les portes d'entrée sont à panneaux de bois pleins ou vitrés avec des moulurations et, parfois, une imposte vitrée.

D - LES DEVANTURES COMMERCIALES,

L'impact d'une création de boutique ou celui de transformations apportées à une devanture se répercute sur l'ensemble de la rue. Il est d'autant plus fort que ces aménagements et réfections se produisent au niveau même des yeux du passant. La multiplication des enseignes ainsi que la trop grande variété des couleurs et des matériaux agressent l'œil du passant et vont à l'encontre de l'effet recherché. Ces excès de signes peuvent parfois même défigurer complètement le cadre architectural. Au contraire, un traitement sobre et simple repose l'œil du promeneur et met en valeur la vitrine du commerce.

a. La devanture dans son environnement

L'intégrer au paysage de la rue

Le paysage de la rue est rythmé par les lignes verticales de la parcelle et par les lignes horizontales des hauteurs d'étage. La devanture doit respecter ce rythme : chaque construction doit donner l'impression visuelle de s'appuyer sur le sol ; une boutique occupant deux ou plusieurs immeubles voisins doit tenir compte de ce découpage.

Préserver l'unité architecturale de la façade

La devanture s'élabore en veillant à préserver impérativement l'unité architecturale de la façade et en particulier la structure du rez-de-chaussée.

Les ouvertures sur rue doivent, d'une manière ou d'une autre, correspondre à l'ordonnement de la façade.

Celui-ci découle à la fois des règles élémentaires de construction — les éléments porteurs de la façade — et du parti architectural donné volontairement à la composition de la façade : rythme des percements, symétrie ou asymétrie... Ainsi, quand un commerce occupe le rez-de-chaussée et un étage de l'immeuble, la devanture doit se limiter au rez-de-chaussée.

Respecter ces principes fondamentaux revient à respecter l'intégrité architecturale de la façade dans sa rue, de la toiture jusqu'au trottoir.

b. Types de devantures

La devanture en applique

Apparue à la fin du XVIIIe siècle, elle est constituée d'un habillage menuisé et peint qui fait saillie sur la maçonnerie, encadre la ou les baies, et masque ainsi les murs du rez-de-chaussée.

Certaines boutiques anciennes, par la valeur esthétique de leur devanture, par la qualité et la richesse de leur décor, appartiennent à notre patrimoine. Elles méritent, à ce titre, d'être sauvegardées.

c. Composants

Les matériaux, les couleurs, les enseignes, l'éclairage, les accessoires de fermeture, les stores et les bannes sont autant d'éléments qui doivent être étudiés ensemble.

Les matériaux

Le choix des matériaux à mettre en œuvre découle d'une étude propre à chaque projet dans son environnement (par exemple, le prolongement des matériaux de la façade pour les parties pleines d'une devanture en creux).

Dans le cas de l'aménagement d'une boutique existante, le maintien ou la restitution de l'ancienne devanture est obligatoire (restauration des éléments anciens : pierre, joints, enduits, grilles en fer forgé et éléments en fonte, décapage et mise en teinte des menuiseries et devanture bois en applique).

Quand le maintien ou la restitution n'est pas possible, il convient d'éviter le pastiche et de choisir une conception moderne et sobre, exempte de toute agressivité. Pour des créations de devantures en applique, des matériaux, autre que le bois, bien mis en œuvre, peuvent aboutir à des réalisations de qualité (acier, béton moulé, résines synthétiques).

Les couleurs

Les couleurs ne doivent pas être choisies de façon arbitraire ou isolée. Une palette des couleurs, prenant en compte chaque élément de la devanture (parties maçonnées ou coffrages menuisés, huisseries, enseignes, systèmes de fermeture, bannes), s'étudie avec soin en vue d'aboutir à un résultat en harmonie avec les teintes de l'environnement proche.

Prescription : les couleurs devront être choisies dans le panel présenté ci-joint

LES DEVANTURES COMMERCIALES



Les enseignes

Les enseignes sont les facteurs clés de l'identification du commerce. Une enseigne en applique et une enseigne en potence suffisent largement à l'identification d'un point de vente.

L'enseigne en applique devra être apposée sur la devanture, dans le même plan que la façade, et donc bien visible de face.

Son emplacement sera

- en bandeau (ou entablement) au dessus de la vitrine ;
- elle peut figurer sur le lambrequin d'un store ou encore
- être collée ou peinte sur la glace même de la vitrine côté extérieur comme intérieur.

Le cas échéant, une enseigne en potence, ou en drapeau, devra être apposée perpendiculairement à la façade de l'immeuble et à l'une des extrémités de la devanture. Les enseignes doivent être conformes à la loi "Publicité, enseignes et pré-enseignes" de 1979.

La fermeture

Le dispositif de fermeture doit être étudié en même temps que les autres parties de la devanture. L'étude doit prendre en compte l'impact du système aussi bien en position d'ouverture que de fermeture.

En position ouverte, le système doit "disparaître".

En position de fermeture, le système de protection ne doit pas nuire à l'attrait du paysage de la rue.

Les **coffres** qui contiennent les grilles ou rideaux métalliques doivent être intégrés à l'architecture du rez-de-chaussée. Ils ne doivent pas être en saillie sur la maçonnerie extérieure, ils sont encastrés dans la maçonnerie ou placés à l'intérieur de la boutique.

Une **grille de protection** placée derrière la vitrine ou une vitrine anti-effraction avec une simple toile déroulée ou un store à lamelles permet de conserver l'attrait de la boutique et des étalages durant les heures de fermeture, et évite l'installation de coffres extérieurs.

Les stores et les bannes

Ces éléments, mobiles ou non, jouent un rôle important dans l'aspect de la devanture.

L'équipement en store doit être véritablement justifié par l'ensoleillement. Il s'inscrit alors dans la largeur de chaque baie et le mécanisme des stores mobiles se dissimule dans le cadre des percements après repliage.

Le coffre qui le contient doit être peu saillant et inséré également à l'intérieur des percements.

L'aspect des éléments une fois dépliés, doit être particulièrement étudié :

- harmoniser les couleurs avec les tons de la devanture et les teintes générales de l'environnement (couleurs de préférence unies, éventuellement à rayures),
- éviter les motifs, les tons contrastés, les dessins compliqués et les publicités ; seule la raison sociale de l'activité peut s'y exprimer, simplement mentionnée sur le lambrequin (partie tombante du store),
- éviter les formes arrondies, en "corbeille", préférer des armatures droites (store à "italienne").

ANNEXE III - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT

APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU

PREMIÈRE PARTIE (LÉGISLATIVE)

LIVRE PREMIER

REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

TITRE PREMIER

REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE PREMIER - Règles générales d'urbanisme

Art. L. 111-9 (L. n° 83-8, 7 janv. 1983, art. 75-I-2).- (*) L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Art. L. 111-10 (L. n° 85-729, 18 juill. 1985, art. 2-II).-Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Art. L. 421-4 (Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. 6 II Journal Officiel du 16 juillet 2006 en vigueur le 1er octobre 2007)

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

RAPPELS DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AUX REGIMES D'AUTORISATION ET DE DECLARATION

Au titre de l'article R.421-1 du code de l'urbanisme :

Les nouvelles constructions sont soumises à permis de construire, à l'exception :

- des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 qui sont dispensées de toute formalité ;

- des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Au titre de l'article R.421-13 du code de l'urbanisme :

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité, à l'exception de :

- des travaux mentionnés aux articles R.421-14 à R.421-16 qui sont soumis à permis de construire ;

- des travaux mentionnés à l'article R.421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R.421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-17.

Notamment :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (article R.421-17/d).

Au titre de l'article R.421-18 du code de l'urbanisme :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité, à l'exception :

- de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 qui sont soumis à permis d'aménager ;

- de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet

- d'une déclaration préalable.

Notamment :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L.130-1 (article R.421-23/g)

Au titre de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat (art. R.421-26 à R.421-29 du CU) ou est située dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Notamment :

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application du 7° de l'article L.123-1, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur (art. R.421-28/e).

DEUXIÈME PARTIE (RÈGLEMENTAIRE)

LIVRE PREMIER

REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

TITRE PREMIER

REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL

CHAPITRE PREMIER

REGLES GENERALES DE L'URBANISME

SECTION I - LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX.

Art. R. 111- 4 - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. n° 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

(D. n° 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R. 111-15 - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

SECTION III - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Art. R. 111-21 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.