

PLU

Saulx-Marchais

**Vu pour être annexé à la
délibération du
Conseil Municipal du
19 décembre 2012
approuvant le dossier**

Maire de Saulx-Marchais
Rue de la Mairie
78650 Saulx-Marchais
01 34 87 45 18



4a. Règlement

SOMMAIRE

TITRE I (dispositions générales) **p.5**

TITRE II (dispositions applicables aux zones urbaines) **p.19**

- Zone UA p. 20
- Zone UG p. 29
- Zone UH p. 39

TITRE III (dispositions applicables aux zones à urbaniser) **p.49**

- Zone AU p. 51
- Zone AUL p. 53

TITRE IV (dispositions applicables aux zones naturelles) **p.59**

- Zone N p. 61
- Zone A p. 67

TITRE V (ANNEXES) **p.75**

- Espaces boisés classés p. 76
- Emplacements réservés p. 76
- Espaces libres et plantations p. 77
- Recommandations sur l'aspect extérieur des constructions p. 79

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique **à l'ensemble du territoire de la commune de SAULX-MARCHAIS.**

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles du PLU se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R111-1 à R111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R111-2, R111-4, R111-15, R111-6, R 111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme.

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :
 - L111-9 et L421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
 - L111-10 relatif aux périmètres de travaux publics ;
 - L421-5 relatif à la réalisation de réseaux ;
 - L111-1-4 relatif aux routes à grande circulation.
- Les servitudes d'Utilité Publique annexées au Plan.
- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :
 - A la protection des Monuments Historiques ;
 - Au droit de préemption urbain ;
- Les règlements des lotissements déjà approuvés
 - Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement ;
 - En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

6

2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme.

En particulier :

- L'édification de clôtures est soumise aux dispositions du titre II du livre IV du Code de l'Urbanisme.
- Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (article 14 de la loi du 27/09/1941).
- Il ne pourra être exigé plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par l'Etat (Loi de lutte contre les exclusions – Juillet 2000).

- La RD 11 est classée « catégorie 3 » vis-à-vis du bruit (arrêté préfectoral n°00-372/Duel du 10 octobre 2000 consultable en mairie), une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voirie (à partir du bord de la chaussée la plus proche) délimite les secteurs affectés par le bruit.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE

- **les zones urbaines** qui sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

Dont les règles applicables figurent au titre II du présent règlement.

- **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Leur urbanisation peut être subordonnée à la réalisation d'une procédure de modification ou de révision.

Dont les règles applicables figurent au titre III du présent règlement.

ET

- **les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou écologique.
- **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dont les règles applicables figurent au titre IV du présent règlement.

3.2. LE PLU RESERVE LES EMPLACEMENTS NECESSAIRES

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans. Ils font l'objet des dispositions du titre V du présent règlement et sont énumérés en annexe du PLU.

3.3. LE PLU PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les documents graphiques. Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'article 13 du règlement et du titre V du présent règlement.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

ET

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.
- qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Par délibération en date du 21 juin 2002, la commune a institué un droit de préemption urbain (DPU) portant sur l'ensemble du territoire communal.

8

Article 6 – ESPACES BOISES CLASSES

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L311-2 du code forestier :

« 1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1er du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. »

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

o Article 682 du code civil : *« Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »*

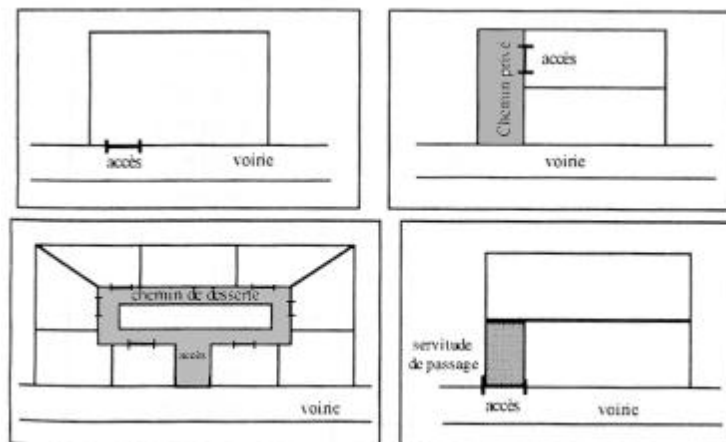
Article 7 - LES ARTICLES DU REGLEMENT

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 16 articles suivants :

Article 1	<i>Occupations du sol interdites</i>
Article 2	<i>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i>
Article 3	<i>Conditions de desserte et d'accès des terrains</i>
Article 4	<i>Conditions de desserte par les réseaux</i>
Article 5	<i>Superficie minimale des terrains</i>
Article 6	<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>
Article 7	<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>
Article 8	<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>
Article 9	<i>Emprise au sol</i>
Article 10	<i>Hauteur des constructions</i>
Article 11	<i>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</i>
Article 12	<i>Obligations en matière de stationnement</i>
Article 13	<i>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.</i>
Article 14	<i>Coefficient d'Occupation des Sols</i>
Article 15	<i>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</i>
Article 16	<i>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>

Article 8 - LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Acrotère : Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. L'acrotère peut également être défini comme un couronnement en bordure d'un toit-terrasse. Il pourra ainsi être balustrade si la terrasse est aménagée.

Alignement :

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

10

Annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.
- une construction non contiguë à une construction principale.

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Coefficient d'occupation du sol :

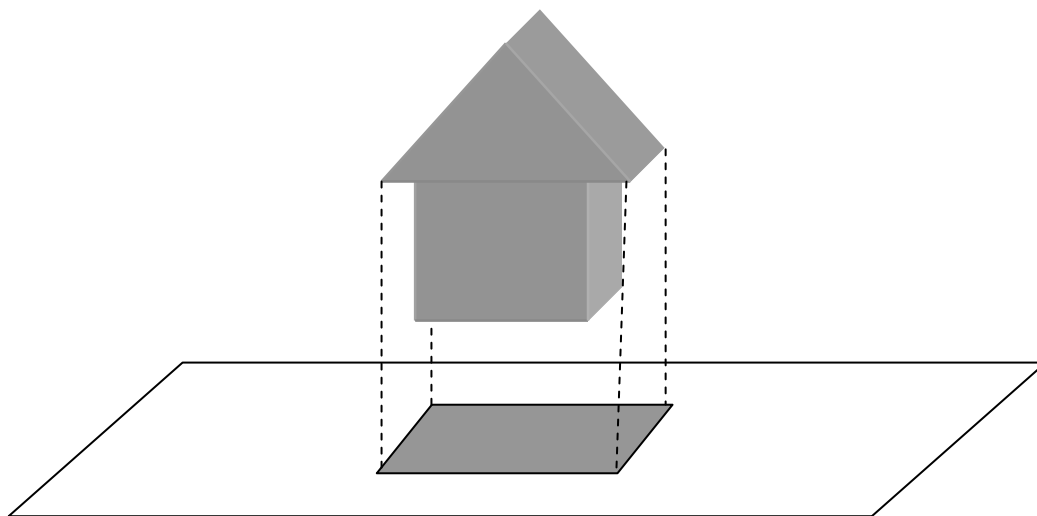
Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 0,2 signifie que l'on peut construire deux cents mètres carrés de surface de plancher pour un terrain de 1000 m².

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

C'est la surface au sol que toutes les constructions occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons et terrasses lorsqu'elles sont surélevées de plus de 0,60 m au dessus du terrain naturel.



Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Une exploitation agricole :

Une unité fonctionnelle dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalant à au moins une fois et demi la surface minimale d'installation (SMI) définie par le Schéma Directeur Départemental des structures agricoles et par arrêté ministériel du 19 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence applicables aux productions hors sol.

11

Faitage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir : hauteur de construction)

Habitat individuel :

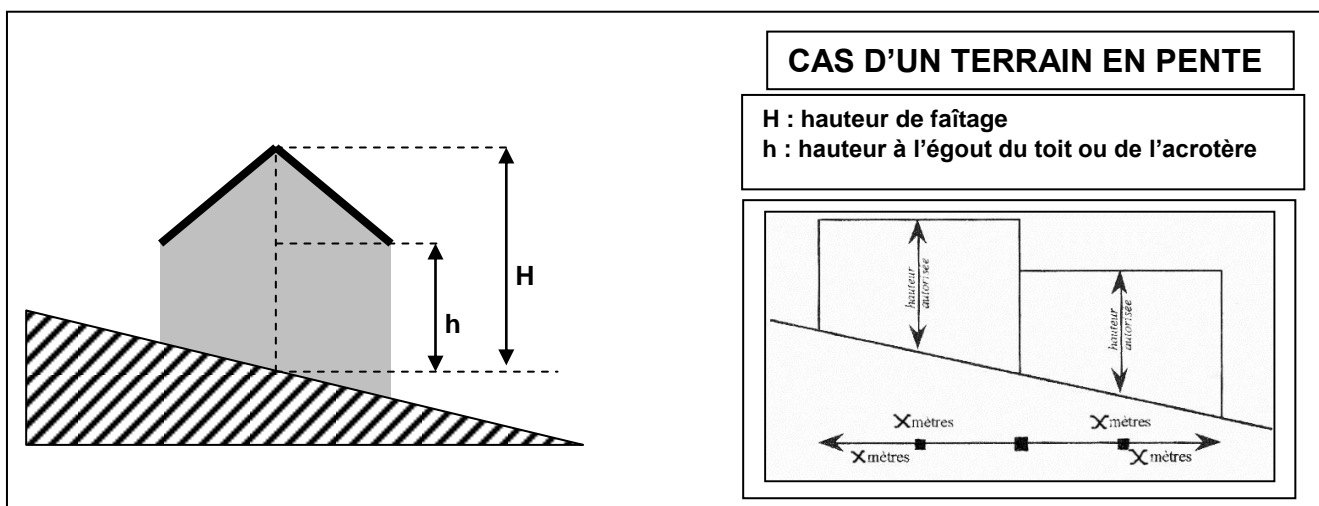
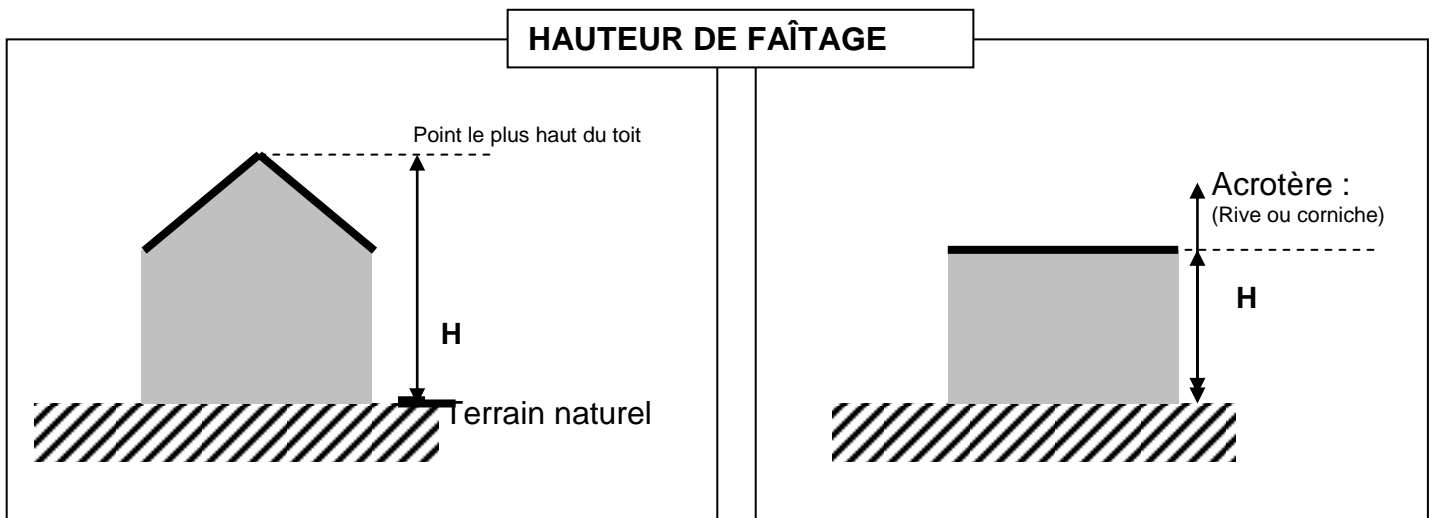
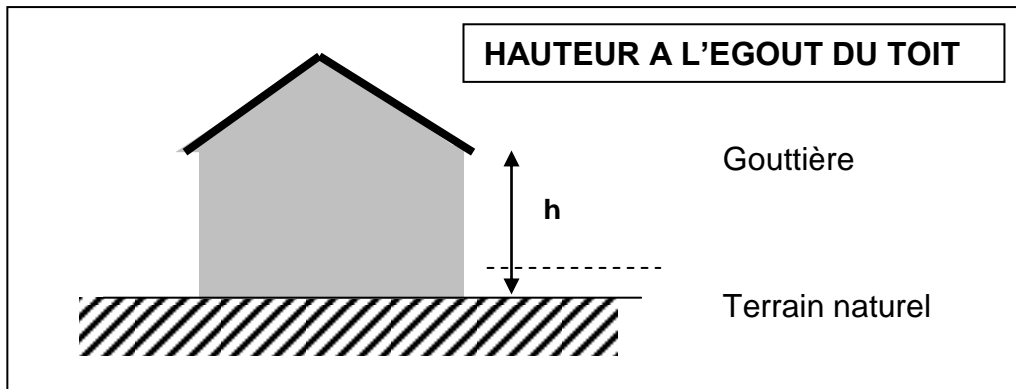
L'habitat individuel se caractérise par la présence simultanée de trois critères : son architecture, sa faible superficie et l'indépendance des logements s'il en existe plusieurs dans le même bâtiment (pas de partie commune). La notion d'habitat individuel a été précisée par le Conseil d'Etat dans un arrêt du 22 Juillet 1992 « Comité de sauvegarde de Maurepas Village ».

Habitat collectif :

Au titre de l'article L111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Hauteur de construction (art.10) :

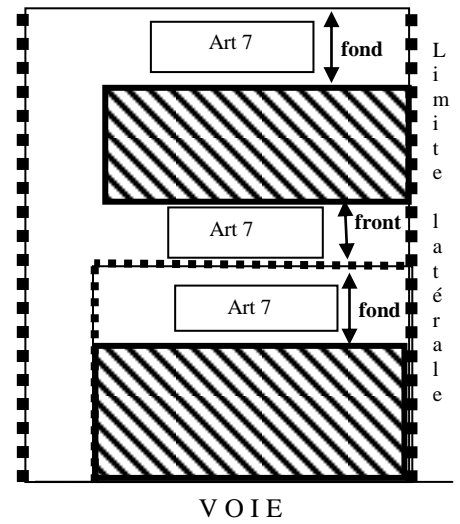
Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faitage (sommet d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ou à l'acrotère, hors système de sécurité, ou bien jusqu'à l'égout du toit dans certaines zones. Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.



Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Les limites de fond et de front s'entendent dans le cas notamment d'une division en drapeau (voir schéma).



Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Les ouvertures créant des vues directes :

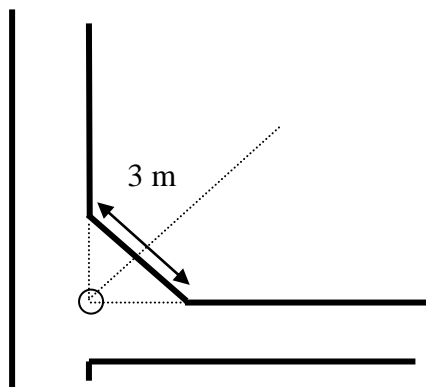
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les balcons,
- les loggias,
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel,
- les lucarnes,
- les fenêtres et châssis de toit.

Les ouvertures créant des vues indirectes

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage,
- les portes d'entrée pleines,
- les châssis fixes et verre opaque,
- les pavés de verre,
- les terrasses situées à 0,60 m maximum au-dessus du terrain naturel.

Pan coupé :

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.

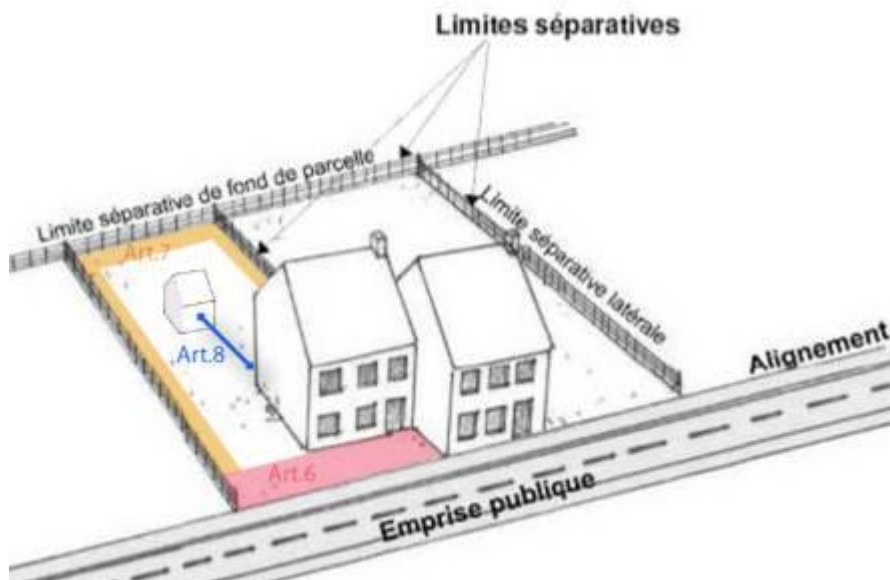


Pan de toiture :

Surface plane de toiture.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.



Reconstruction à l'identique :

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ». La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

14

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

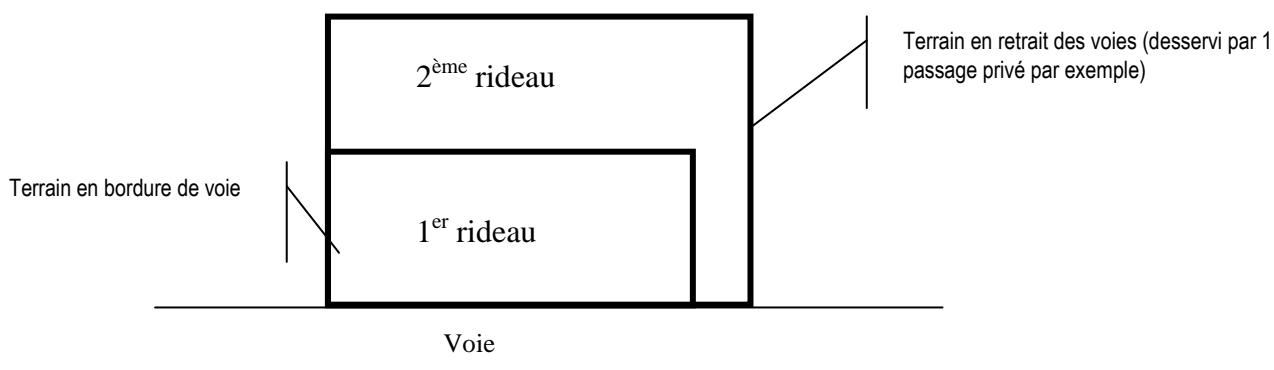
Surface de plancher

Surface définie à l'article L112-1 du Code de l'Urbanisme, comme étant : « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

L'article R*112-2 précise que « 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 ».

Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :



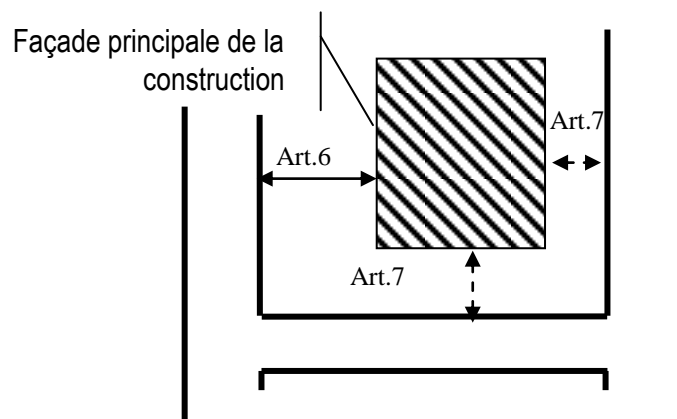
A noter que dans le cas d'un terrain n'ayant pas de façade en contact avec la voie, l'implantation à l'alignement ne s'applique pas.

Terrain situé en bordure de plusieurs voies :

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'implantation règlementée de la construction par rapport à l'alignement tient compte de la façade principale du bâtiment (se dit de celle qui est la façade antérieure, celle vue de la voie publique).

Le reste de la construction pourra respecter le minimum fixé par l'article 7 du règlement par rapport à l'alignement de l'autre voie.

Cette règle s'applique également par rapport aux voies privées existantes ou projetées.



Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs lorsqu'ils existent.

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

Zone UA

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes nouvelles constructions et installations à usage agricole ou forestier.
- Toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel.
- Les entrepôts.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les affouillements et les exhaussements du sol.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Les dépôts de toutes natures.

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

20

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*

SONT ADMIS :

- Les constructions à usage de bureaux et de services, de commerces et à usage artisanal compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les constructions à vocation agricole existantes et leurs extensions.
- Toutes constructions à usage hôtelier dont la surface de plancher est inférieure à 250 m²,
- Les installations classées soumises à déclaration.
- Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).
- Les sous-sols sont autorisés sous réserve d'être destinés aux locaux techniques, parking, réserves ou stockage.
- Tout projet de création d'au moins 10 logements (constructions neuves ou transformation de bâtiments existants) doit comporter au moins 20 % de LLS (Logements Locatifs Sociaux) du nombre total de logements créés.

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- 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 créées, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour :
 - Quand cette voie créée ne dessert pas plus de trois logements, elle devra avoir 4 m de largeur au minimum avec une entrée sur la rue à angles cassés,
 - Quand cette voie créée dessert plus de trois logements, elle devra avoir 5 m de largeur, l'accès en lui-même aura une emprise de 8 m.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

21

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement collectifs/non collectif.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif). Un arrêté de branchement délivré par le SIARNC en détermine les caractéristiques.

- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le règlement du service d'assainissement collectif du SIARNC définit les conditions d'usage du réseau public.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Celles de toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Pour les projets concernant un terrain de plus 1000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogations (impossibilités liées au site, contraintes techniques particulières, ...) sont sollicitées auprès de la commune.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

EAUX RESIDUELLES AGRICOLES

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

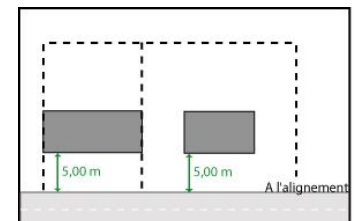
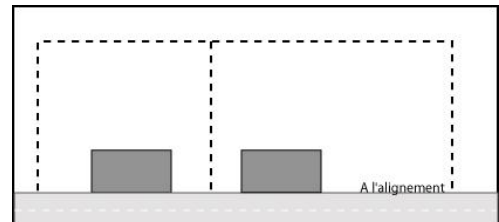
ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toutes nouvelles constructions doivent être implantées :

- **soit à l'alignement** de la voirie existante ou future ;

- **soit en retrait de 5 m par rapport à l'alignement.**

- **Les extensions devront être réalisées en continuité des constructions existantes.**



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions nouvelles seront implantées :

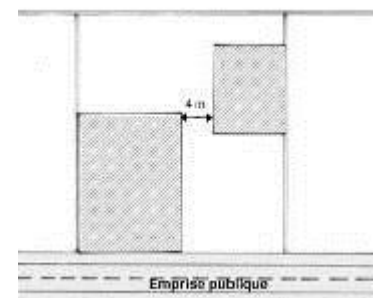
- **sur une ou plusieurs limites séparatives dans le cas d'une façade aveugle ;**
- **sinon en retrait :**
 - d'au moins 4 m des limites séparatives : si la façade comporte des vues directes,
 - sinon à au moins 2,50 m.

Les annexes seront implantées sur au moins une limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement.

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

Toutes constructions nouvelles non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance minimale entre deux bâtiments soit de 4 m.



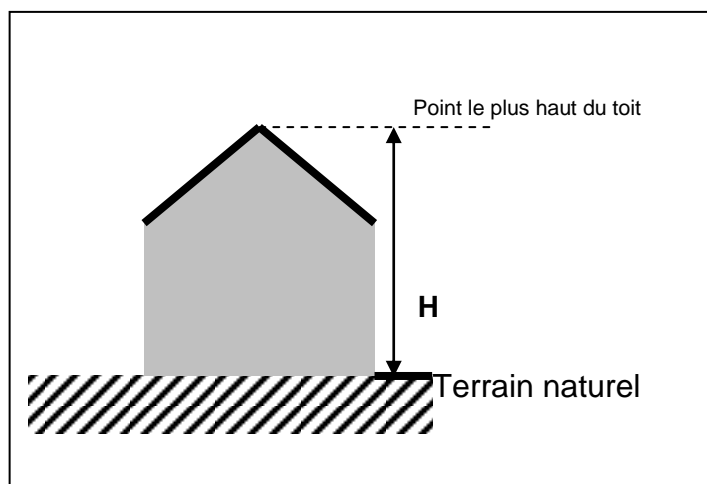
ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, des annexes, des garages et des abris de jardin ne pourra excéder **75 % de l'unité foncière**.

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

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faîtage du toit ou de l'acrotère, hors système de sécurité.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise **pour les constructions principales et les extensions est de 10 m au faîtage, R+1+C** :



24

- La hauteur maximale admise **pour les annexes** ne pourra excéder à **2,50 m à l'égout du toit**.

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

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT :

- Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.

LES VOLUMES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes et aux équipements d'intérêt public nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes devront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines.
- Les toitures des vérandas pourront avoir des pentes plus faibles et dans des matériaux similaires à la construction principale.
- Les toitures planes sont autorisées à condition d'être végétalisés ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représente moins de 20 % de la surface hors œuvre construite au dernier niveau.

Les matériaux

- Les matériaux de couverture seront soit en tuiles mécanique ou en tuiles plates (minimum 22 au m²) de nuance rouge à brun sauf cohérence architecturale avec le bâti existant.
- Les couvertures d'aspect chaume, tuile canal, ou autre style étranger à la région sont interdites.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. De plus, les matériaux d'aspect aluminium naturel ou transparent ondulé ne devront pas être utilisés.

25

LES OUVERTURES

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.
- Les percements en façade devront laisser de larges parties pleines, les proportions des percements dans un registre traditionnel seront plus hautes que larges en respectant un rapport minimum de 3/5. Cette règle ne s'applique pas aux ouvertures coulissantes.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.
- Les sous-sols seront toujours enterrés. La cote finie du rez-de-chaussée n'excédera pas 60 cm au-dessus du sol naturel.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les murs en pierre devront être mis en œuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleurera le nu de la façade.
- Les façades devront être enduites. Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes voisines de celles des ravalements anciens.
- Les menuiseries seront peintes ou vernies, de couleur uniforme.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies, si elles représentent plus du tiers de la surface considérée.
- Lorsque les clôtures seront végétales, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et pourront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essence régionale : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier...
- Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes. L'ouverture devra être en accord avec le reste de la clôture.

Sur les voies et le domaine public :

Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :

- soit par un mur plein en pierres ou enduits de hauteur comprise entre 1,20 m et 2,00 m.
- soit par un muret de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET SERVICES, DE COMMERCE ET A USAGE ARTISANAL AINSI QUE POUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES :

- Les constructions ou installations nouvelles devront présenter un volume simple, des matériaux sobres ainsi qu'un rythme régulier. Toutefois, des ruptures visuelles telles que des modénatures peuvent être autorisées.
- Les constructions seront donc étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans cette zone.
- Toutes faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène, visibles ou non depuis les différentes voies de circulations tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres plantés.
- Les différents murs de bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.
- En limite séparative et sur le domaine public, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé de haie d'essences locales.

LES ENSEIGNES

- Elles seront limitées :
 - au rez-de-chaussée et jusqu'à l'allège des baies du 1^{er} étage,
 - aux formats A2.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur. Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Les aires de stationnements de plus de 500 m² doivent être réalisées afin de limiter l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables (ever-green) ou que leur conception permette de récupérer et de recycler les eaux pluviales.

○ Pour les constructions à usage d'habitat :

Une surface affectée au stationnement est de :

- Au moins 1 place par logement inférieur ou égal à 35 m² surface de plancher
- Au moins 2 places de stationnement par logements dont la surface de plancher est comprise entre 35 m² à 150 m².
- Au moins 2 places de stationnement par logements dont la surface de plancher supérieure à 150 m² et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaires.

○ Pour les bureaux et services :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

○ Pour les commerces :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

○ Autres :

Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations concernant les espaces libres et plantations figurant en annexe du présent règlement (Titre V - Annexe).

POUR TOUTES LES DESTINATIONS :

- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT :

- 50 % des espaces non bâtis devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et planté (arbustes ou hautes tiges) ou engazonné.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET SERVICES, DE COMMERCES ET A USAGE ARTISANAL :

- Des dispositions paysagères aux abords des espaces occupés par des dépôts de matériaux devront être mises en place afin d'en minimiser l'impact.
- Les espaces non construits et non destinés aux aires de stationnements, de déchargements ou d'accès seront traités en espace vert de qualité.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à **0,80**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *aux constructions à vocation agricole.*

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.

Zone UG

ARTICLE UG 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes nouvelles constructions et installations à usage forestier ou agricole.
- Toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel.
- Les entrepôts.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les affouillements et les exhaussements du sol.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Les dépôts de toutes natures.

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

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*
- *Dans les périmètres de protections (zone de protection immédiate, rapprochée et éloignée) liées à la présence de l'Aqueduc d'Avre, l'application de la servitude AS 1 (Service gestionnaire : SAGEP) s'impose.*

SONT ADMIS :

- Les constructions à usage de bureaux et de services, de commerces et à usage artisanal compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- les constructions à usage de commerces dont la surface commerciale est inférieure à 300 m² de surface de plancher,
- Toutes constructions à usage hôtelier dont la surface de plancher est inférieure à 250 m²,
- Les constructions à vocation agricole existantes et leurs extensions,
- Les installations classées soumises à déclaration.
- Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).
- Les sous-sols sont autorisés sous réserve d'être destinés aux locaux techniques, parking, réserves ou stockage.
- Tout projet de création d'au moins 10 logements (constructions neuves ou transformation de bâtiments existants) doit comporter au moins 20 % de LLS du nombre total de logements créés.

ARTICLE UG 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- 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 créées, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour :
 - Quand cette voie créée ne dessert pas plus de trois logements, elle devra avoir 4 m de largeur au minimum avec une entrée sur la rue à angles cassés,
 - Quand cette voie créée dessert plus de trois logements, elle devra avoir 5 m de largeur, l'accès en lui-même aura une emprise de 8 m.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

30

ARTICLE UG 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement collectifs/non collectif.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif). Un arrêté de branchement délivré par le SIARNC en détermine les caractéristiques.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

- Le règlement du service d'assainissement collectif du SIARNC définit les conditions d'usage du réseau public.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Celles de toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Pour les projets concernant un terrain de plus 1000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogations (impossibilités liées au site, contraintes techniques particulières, ...) sont sollicitées auprès de la commune.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

EAUX RESIDUELLES AGRICOLES

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

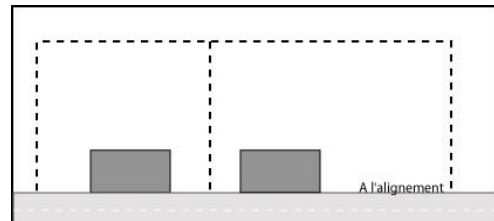
ARTICLE UG 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

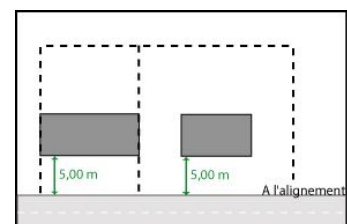
ARTICLE UG 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toutes nouvelles constructions doivent être implantées :

- **soit à l'alignement** de la voirie existante ou future ;



- **soit en retrait de 5 m par rapport à l'alignement.**



- **Les extensions devront être réalisées en continuité des constructions existantes.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.*
- *aux constructions à usage de bureaux et services, de commerces et à usage artisanal qui pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2 m.*

32

ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

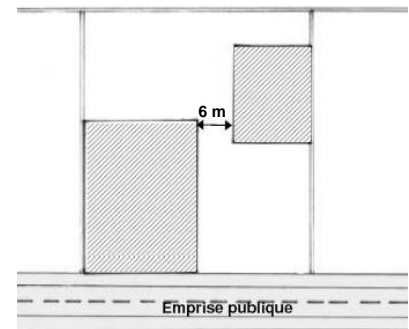
Toutes les constructions nouvelles seront implantées :

- **sur une ou plusieurs limites séparatives dans le cas d'une façade aveugle ;**
- **sinon en retrait :**
 - d'au moins 4 m des limites séparatives : si la façade comporte des vues directes,
 - sinon à au moins 2,50 m.
- Les constructions en deuxième rideau (et au-delà) pourront s'implanter indifféremment en retrait et/ou sur les limites séparatives dans le cas de façades aveugles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement.

ARTICLE UG 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toutes constructions nouvelles non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance minimale entre deux bâtiments soit de **6 m**



ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder :

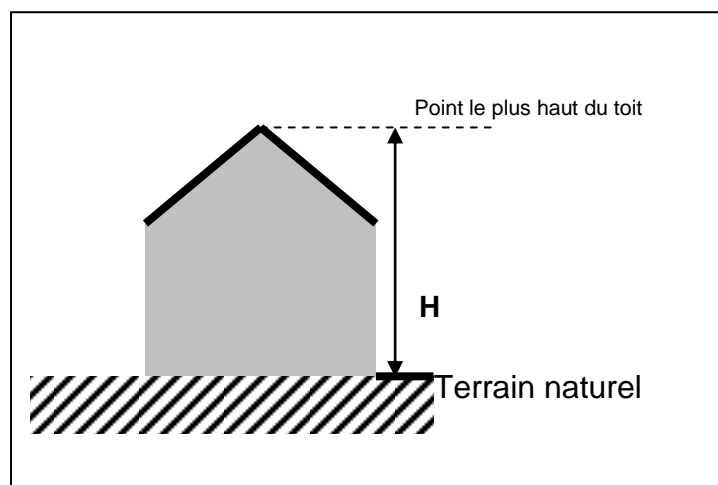
- **45 % de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitat,**
- **50 % de l'unité foncière pour les constructions à usage de bureaux et services, de commerces ainsi que les constructions à usage artisanal et agricole.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à :

- la réhabilitation des volumes existants ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faîtiage du toit à l'acrotère, hors système de sécurité.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise **pour les constructions principales et les extensions est de 10 m au faîtiage, R+1+C :**



- La hauteur maximale admise **pour les annexes** ne pourra excéder à **2,50 m à l'égout du toit.**

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

ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

RAPPELS :

Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT :

- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.

LES VOLUMES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes et aux équipements d'intérêt public nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes devront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines.
- Les toitures des vérandas pourront avoir des pentes plus faibles et dans des matériaux similaires à la construction principale.
- Les toitures planes sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représentent moins de 20 % de la surface hors œuvre construite au dernier niveau.

Les matériaux

- Les matériaux de couverture seront soit en tuiles mécanique ou en tuiles plates (minimum 22 au m²) de nuance rouge à brun sauf cohérence architecturale avec le bâti existant.
- Les couvertures d'aspect chaume, tuile canal, ou autre style étranger à la région sont interdites.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. De plus, les matériaux d'aspect aluminium naturel ou transparent ondulé ne devront pas être utilisés.

LES OUVERTURES

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.
- Les percements en façade devront laisser de larges parties pleines, les proportions des percements dans un registre traditionnel seront plus hautes que larges en respectant un rapport minimum de 3/5. Cette règle ne s'applique pas aux ouvertures coulissantes.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égoût du toit.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.
- Les sous-sols seront toujours enterrés. La cote finie du rez-de-chaussée n'excédera pas 60 cm au-dessus du sol naturel.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les murs en pierre devront être mis en œuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus forcés que les pierres, le mortier de pose affleurerà le nu de la façade.
- Les façades devront être enduites. Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes voisines de celles des ravalements anciens.
- Les menuiseries seront peintes ou vernies, de couleur uniforme.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

35

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies, si elles représentent plus du tiers de la surface considérée.
- Lorsque les clôtures seront végétales, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et pourront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essence régionale : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier...
- Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restituée à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes. L'ouverture devra être en accord avec le reste de la clôture.

Sur les voies et le domaine public :

Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :

- soit par un muret de 0,80 m surmonté d'une grille
- soit par un grillage doublées d'une haie d'essences locales.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET SERVICES, DE COMMERCES ET A USAGE ARTISANAL AINSI QUE POUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES :

- Les constructions ou installations nouvelles devront présenter un volume simple, des matériaux sobres ainsi qu'un rythme régulier. Toutefois, des ruptures visuelles telles que des modénatures peuvent être autorisées.
- Les constructions seront donc étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans cette zone.
- Toutes faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène, visibles ou non depuis les différentes voies de circulations tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres plantés.
- Les différents murs de bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.
- En limite séparative et sur le domaine public, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublée de haie d'essences locales.

LES ENSEIGNES

- Elles seront limitées :
 - au rez-de-chaussée et jusqu'à l'allège des baies du 1^{er} étage,
 - aux formats A2.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

36

ARTICLE UG 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur. Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Les aires de stationnements de plus de 500 m² doivent être réalisées afin de limiter l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables (ever-green) ou que leur conception permette de récupérer et de recycler les eaux pluviales.

- Pour les constructions à usage d'habitat :

Une surface affectée au stationnement est de :

- Au moins 1 place par logement inférieur ou égal à 35 m² surface de plancher
- Au moins 2 places de stationnement par logements dont la surface de plancher est comprise entre 35 m² à 150 m².
- Au moins 2 places de stationnement par logements dont la surface de plancher supérieure à 150 m² et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaires.

- Pour les bureaux et services :
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

- Pour les commerces :
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

- Autres :

Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE UG 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations concernant les espaces libres et plantations figurant en annexe du présent règlement (Titre V - Annexe).

POUR TOUTES LES DESTINATIONS :

- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT :

- 50 % des espaces non bâtis devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et planté (arbustes ou hautes tiges) ou engazonné.

37

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET SERVICES, DE COMMERCE ET A USAGE ARTISANAL :

- Des dispositions paysagères aux abords des espaces occupés par des dépôts de matériaux devront être mises en place afin d'en minimiser l'impact.
- Les espaces non construits et non destinés aux aires de stationnements, de déchargements ou d'accès seront traités en espace vert de qualité.

ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé :

- à **0,45** pour toutes les constructions à **usage d'habitat**,
- **0,50** pour les constructions à **usage de bureaux et services, de commerces et à usage artisanal**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *aux constructions à vocation agricole.*

ARTICLE UG 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UG 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.

Zone UH

ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes nouvelles constructions et installations à usage forestier ou agricole.
- Toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel.
- Les entrepôts.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les affouillements et les exhaussements du sol.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Les dépôts de toutes natures.

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

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*
- *Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.*
- *Dans les périmètres de protections (zone de protection immédiate, rapprochée et éloignée) liées à la présence de l'Aqueduc d'Avre, l'application de la servitude AS 1 (Service gestionnaire : SAGEP) s'impose.*

39

SONT ADMIS :

- Les constructions à usage de bureaux et de services, de commerces et à usage artisanal compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les constructions à usage de commerces dont la surface commerciale est inférieure à 300 m² de SHON,
- Toutes constructions à usage hôtelier dont la surface de plancher est inférieure à 250 m²,
- Les constructions à vocation agricole existantes et leurs extensions,
- Les installations classées soumises à déclaration.
- Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur)
- Toutes constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7° doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

- Les sous-sols sont autorisés sous réserve d'être destinés aux locaux techniques, parking, réserves ou stockage.
- Tout projet de création d'au moins 10 logements (constructions neuves ou transformation de bâtiments existants) doit comporter au moins 20 % de LLS (Logements Locatifs Sociaux) du nombre total de logements créés.

ARTICLE UH 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- 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 créées, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour :
 - Quand cette voie créée ne dessert pas plus de trois logements, elle devra avoir 4 m de largeur au minimum avec une entrée sur la rue à angles cassés,
 - Quand cette voie créée dessert plus de trois logements, elle devra avoir 5 m de largeur, l'accès en lui-même aura une emprise de 8 m.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

40

ARTICLE UH 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement collectifs/non collectif.

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif). Un arrêté de branchement délivré par le SIARNC en détermine les caractéristiques.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le règlement du service d'assainissement collectif du SIARNC définit les conditions d'usage du réseau public.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Celles de toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Pour les projets concernant un terrain de plus 1000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogations (impossibilités liées au site, contraintes techniques particulières, ...) sont sollicitées auprès de la commune.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

41

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

EAUX RESIDUELLES AGRICOLES

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

ARTICLE UH 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

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

- Toutes nouvelles constructions doivent être implantées **en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement**.
- **Les extensions devront être réalisées en continuité des constructions existantes.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.*
- *aux constructions à usage de bureaux et services, de commerces et à usage artisanal qui pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2 m.*

ARTICLE UH7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions nouvelles seront implantées :

- **de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 8 m ;**
- **cette distance peut être ramenée à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit pour les constructions ne comportant pas de vues directes sans pouvoir être inférieure à 2,50 m**

42

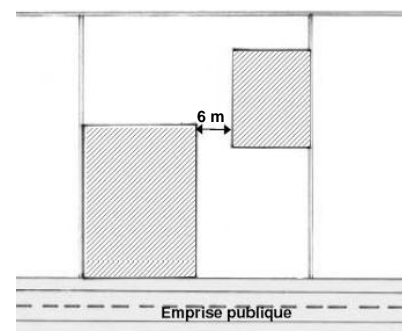
Les annexes des constructions à usage d'habitation pourront être édifiées sur une ou deux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.*
- *aux constructions à usage de bureaux et services, de commerces et à usage artisanal qui pourront être implantées à sur une ou deux limites séparatives ou en retrait d'au moins 5 m.*

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toutes constructions nouvelles non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance minimale entre deux bâtiments soit de **6 m**



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

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

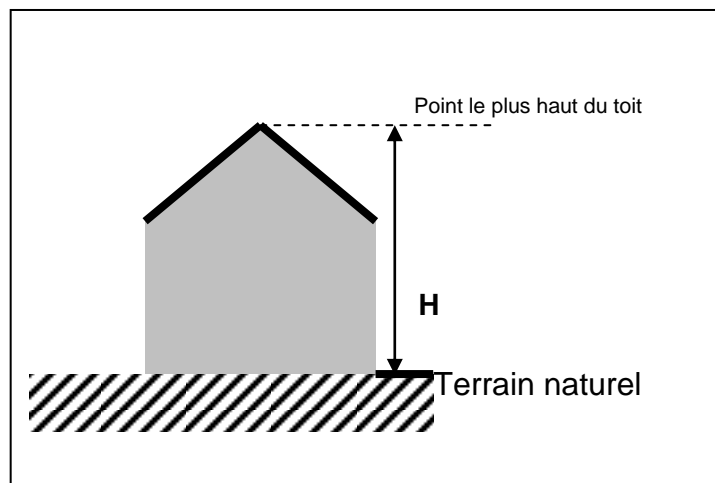
L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder :

- **35 % de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitat,**
- **50 % de l'unité foncière pour les constructions à usage de bureaux et services, de commerces, d'artisanat ainsi que pour les constructions à usage agricole.**

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

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faîtage du toit ou à l'acrotère, hors système de sécurité.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise **pour les constructions principales et les extensions est de 10 m au faîtage, R+1+C.**



- La hauteur maximale admise **pour les annexes ne pourra excéder à 2,50 m à l'égout du toit.**

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

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*

DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT :

- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.

LES VOLUMES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes et aux équipements d'intérêt public nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes devront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines.
- Les toitures des vérandas pourront avoir des pentes plus faibles et dans des matériaux similaires à la construction principale.
- Les toitures planes sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représentent moins de 20 % de la surface hors œuvre construite au dernier niveau.

Les matériaux

- Les matériaux de couverture seront soit en tuiles mécanique ou en tuiles plates (minimum 22 au m²) de nuance rouge à rouge foncé sauf cohérence architecturale avec le bâti existant.
- Les couvertures d'aspect chaume, tuile canal, ou autre style étranger à la région sont interdites.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. De plus, les matériaux d'aspect aluminium naturel ou transparent ondulé ne devront pas être utilisés.

LES OUVERTURES

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.
- Les percements en façade devront laisser de larges parties pleines, les proportions des percements dans un registre traditionnel seront plus hautes que larges en respectant un rapport minimum de 3/5. Cette règle ne s'applique pas aux ouvertures coulissantes.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.
- Les sous-sols seront toujours enterrés. La cote finie du rez-de-chaussée n'excédera pas 60 cm au-dessus du sol naturel.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les murs en pierre devront être mis en œuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleurera le nu de la façade.
- Les enduits seront de préférence grattés, le « blanc » est interdit. On choisira des couleurs chaudes voisines de celles des ravalements anciens.
- Les menuiseries seront peintes ou vernies, de couleur uniforme.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies, si elles représentent plus du tiers de la surface considérée.
- Lorsque les clôtures seront végétales, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et pourront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essence régionale : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier...
- Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes. L'ouverture devra être en accord avec le reste de la clôture.

Sur les voies et le domaine public :

Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :

- soit par un muret de 0,80 m surmonté d'une grille
- soit par un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET SERVICES, DE COMMERCES ET A USAGE ARTISANAL AINSI QUE POUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES :

- Les constructions ou installations nouvelles devront présenter un volume simple, des matériaux sobres ainsi qu'un rythme régulier. Toutefois, des ruptures visuelles telles que des modénatures peuvent être autorisées.
- Les constructions seront donc étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans cette zone.
- Toutes faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène, visibles ou non depuis les différentes voies de circulations tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres plantés.
- Les différents murs de bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.
- En limite séparative et sur le domaine public, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublée de haie d'essences locales.

LES ENSEIGNES ET PUBLICITE

- Elles seront limitées :
 - au rez-de-chaussée et jusqu'à l'allège des baies du 1^{er} étage,
 - aux formats A2.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

46

ARTICLE UH 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur. Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Les aires de stationnements de plus de 500 m² doivent être réalisées afin de limiter l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables (ever-green) ou que leur conception permette de récupérer et de recycler les eaux pluviales.

- Pour les constructions à usage d'habitat :

Une surface affectée au stationnement est de :

- Au moins 1 place par logement inférieur ou égal à 35 m² surface de plancher
- Au moins 2 places de stationnement par logements dont la surface de plancher est comprise entre 35 m² à 150 m².

- Au moins 2 places de stationnement par logements dont la surface de plancher supérieure à 150 m² et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaires.
- Pour les bureaux et services :
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 1 place / 30 m² de surface de plancher.
- Pour les commerces :
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 1 place / 25 m² de surface de plancher.
- Autres :

Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE UH 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations concernant les espaces libres et plantations figurant en annexe du présent règlement (Titre V - Annexe).

POUR TOUTES LES DESTINATIONS :

- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT :

- 50 % des espaces non bâtis devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et planté (arbustes ou hautes tiges) ou engazonné.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET SERVICES, DE COMMERCES ET A USAGE ARTISANAL :

- Des dispositions paysagères aux abords des espaces occupés par des dépôts de matériaux devront être mises en place afin d'en minimiser l'impact.
- Les espaces non construits et non destinés aux aires de stationnements, de déchargements ou d'accès seront traités en espace vert de qualité.

ARTICLE UH14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :

- **0,35 pour les constructions à usage d'habitat.**
- **0,50 pour les constructions à usage de bureaux et services, de commerces et d'artisanat.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *aux constructions à usage agricole.*

ARTICLE UH 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UH 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

49

La zone à urbaniser « AU » englobe un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Les voies et réseaux publics existant à la périphérie immédiate ont une capacité insuffisante pour desservir les futures occupations du sol.

L'urbanisation de cette zone est subordonnée à une procédure adaptée du Plan Local d'Urbanisme.

Zone AU

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS, toute construction nouvelle susceptible de compromettre l'aménagement futur de la zone et non mentionnée à l'article AU 2 sur le secteur concerné.

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

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*

L'OUVERTURE A L'URBANISATION EST SUBORDONNEE A UNE PROCEDURE ADAPTEE (MODIFICATION OU A UNE REVISION) DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

ARTICLE AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions ou installations seront implantées en retrait d'au moins 1 m ou à l'alignement.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations seront implantées en retrait d'au moins 1 m ou à l'alignement.

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

Sans objet

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Sans objet

ARTICLE AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

52

Sans objet

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

Zone AUL

ARTICLE AUL 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Toutes constructions à vocation d'habitat, de bureaux et de services, de commerces,
- Toutes constructions et installations nouvelles à usage agricole ou forestier.
- Toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel.
- Toutes constructions à usage hôtelier.
- Les entrepôts.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.

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

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*

53

SONT AUTORISEES SOUS RESERVE D'UN AMENAGEMENT D'ENSEMBLE, GLOBAL ET COMPATIBLE AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PREVUES AU PRESENT PLAN :

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

ARTICLE AUL 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- 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 créées, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE AUL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

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

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement collectifs/non collectif.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif). Un arrêté de branchement délivré par le SIARNC en détermine les caractéristiques.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le règlement du service d'assainissement collectif du SIARNC définit les conditions d'usage du réseau public.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Celles de toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Pour les projets concernant un terrain de plus 1000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les

demandes de dérogations (impossibilités liées au site, contraintes techniques particulières, ...) sont sollicitées auprès de la commune.

- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE AUL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AUL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations seront implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.

ARTICLE AUL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations seront implantées en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

ARTICLE AUL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AUL 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AUL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale admise **pour les constructions** est de **10 m au faîtage ou à l'acrotère**.

ARTICLE AUL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples. Il doit y avoir une unité d'aspect d'ensemble et de matériaux. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions ou installations nouvelles devront présenter un volume simple, des matériaux sobres ainsi qu'un rythme régulier. Toutefois, des ruptures visuelles telles que des modénatures peuvent être autorisées.

Les constructions seront donc étudiées de manière à assurer leur intégration dans cette zone.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de systèmes de production d'énergies renouvelables

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera autorisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables, sera autorisée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

56

ARTICLE AUL 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE AUL 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations concernant les espaces libres et plantations figurant en annexe du présent règlement (Titre V - Annexe).

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*
- Les espaces libres seront traités simplement en larges zones afin, d'éviter des surfaces résiduelles de plantations, d'entretien difficile.

- Les limites de la zone en contact avec le tissu existant devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité avec des plantations de type haie bocagère ou arbres de hautes tiges.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.
- Les aires de stationnement collectif (plus de 8 emplacements) seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.
- Un espace esthétiquement intégré aux constructions devra être dédié au stockage des poubelles. Sa surface devra être adaptée aux besoins.

ARTICLE AUL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE AUL 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE AUL16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

Zone N

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- Les constructions d'habitation et leurs annexes qui ne sont pas liées à l'activité forestière ou à la présence de personnel de surveillance,
- Toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel, commercial, artisanal, hôtelier, de bureaux et de services,
- Les entrepôts, non liés à l'activité forestière,
- Les constructions à vocation agricole,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.

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

RAPPELS :

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*
- *Certains espaces sont protégés au titre des « Espace Boisé Classé ». Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.*
- *En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières de massifs boisés de plus de 100 ha sera proscrite.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.*

SONT ADMIS :

- Les constructions d'habitation et leurs annexes liées à l'activité forestière ou à la présence de personnel de surveillance,
- Les installations et ouvrages nécessaires aux fonctionnements, à l'entretien et à la sécurisation des plates formes des puits de gaz.
- Les constructions liées à l'activité forestière.

- Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont autorisés ainsi que leur modification ou leur surélévation répondant à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- 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 créées, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour :
 - Quand cette voie créée ne dessert pas plus de trois logements, elle devra avoir 4 m de largeur au minimum avec une entrée sur la rue à angles cassés,
 - Quand cette voie créée dessert plus de trois logements, elle devra avoir 5 m de largeur, l'accès en lui-même aura une emprise de 8 m.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

62

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EA EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

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

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement collectifs/non collectif.

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif). Un arrêté de branchement délivré par le SIARNC en détermine les caractéristiques.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le règlement du service d'assainissement collectif du SIARNC définit les conditions d'usage du réseau public.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Celles de toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Pour les projets concernant un terrain de plus 1000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogations (impossibilités liées au site, contraintes techniques particulières, ...) sont sollicitées auprès de la commune.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

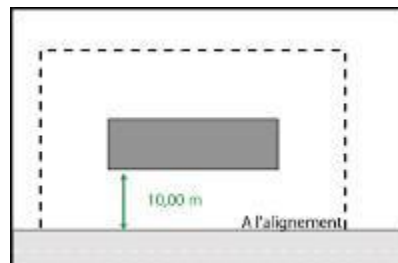
- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

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

- Toutes nouvelles constructions ou installations doivent être implantées **en retrait de 10 m par rapport à l'alignement.**



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report sur le plan de servitudes.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions nouvelles ou installations devront être implantées en retrait d'au moins 5 des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report sur le plan de servitudes.

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

NON REGLEMENTE

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder **300 m² au sol par unité foncière.**

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faîtage.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise **pour toutes les constructions est de 10 m au faîtage ou à l'acrotère.**

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

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

Aspect architectural

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes,
- une unité et une qualité des matériaux utilisés,
- les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit,
- les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- les teintes vives sont proscrites. Les tons pastels et les teintes naturelles devront être recherchés.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

65

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur. Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

o Pour les constructions à usage d'habitat :

Une surface affectée au stationnement est de :

- Au moins 1 place par logement inférieur ou égal à 35 m² surface de plancher
- Au moins 2 places de stationnement par logements dont la surface de plancher est comprise entre 35 m² à 150 m².
- Au moins 2 places de stationnement par logements dont la surface de plancher supérieure à 150 m² et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaires.

o Autres :

Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Le classement en « espace boisé classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. (Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article L311-1 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus.
Cependant, le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.

Zone A

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article A2 et notamment :
 - * Les activités de services,
 - * Les activités industrielles, commerciales et artisanales,
 - * Les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance,
 - * Les constructions à usage hôtelier,
 - * Les entrepôts logistiques non liés à l'activité agricole,
 - * L'exploitation forestière,
 - * Les installations classées ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance.
- **Dans les cônes de visibilité identifiés dans le document graphique, toutes les constructions nouvelles sont interdites.**
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public, les affouillements et exhaussements du sol et remblaiements d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur inférieure à 2 m, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction autorisée ou à la création de places de stationnement, conformément aux dispositions de l'article R442-2-c) du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics.

67

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- *Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.*
- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*
- *Dans les périmètres de protections (zone de protection immédiate, rapprochée et éloignée) liées à la présence de l'Aqueduc d'Avre, l'application de la servitude AS 1 (Service gestionnaire : SAGEP) s'impose.*
- *En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières de massifs boisés de plus de 100 ha sera proscrite.*

SONT ADMIS :

- Sont admis les constructions, installations et aménagements directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition qu'ils soient implantés à une distance de 50 m par rapport aux limites des zones urbaines et d'urbanisation future.
- Pour les constructions à destination d'habitation, la surface exploitée requise est portée à une fois et demi la surface minimale d'installation.

- Les entrepôts liés à l'activité agricole.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer ainsi que leurs annexes sont autorisées à hauteur de 250 m² surface de plancher au maximum. Toutefois, celles-ci doivent être implantées à proximité des autres bâtiments de l'exploitation agricole.
- Les extensions des constructions existantes à vocation d'habitation sont autorisées à hauteur de 30 m² surface de plancher maximum.
- Les affouillements et exhaussements du sol conformément au R 421-19 et R 421-23 f du Code de l'Urbanisme et s'ils sont liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ou aux constructions autorisées dans la zone.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne compromettent pas le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont autorisés ainsi que leur modification ou leur surélévation répondant à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

68

VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- 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 créées, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour :
 - Quand cette voie créée ne dessert pas plus de trois logements, elle devra avoir 4 m de largeur au minimum avec une entrée sur la rue à angles cassés,
 - Quand cette voie créée dessert plus de trois logements, elle devra avoir 5 m de largeur, l'accès en lui-même aura une emprise de 8 m.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

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

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement collectifs/non collectif.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif). Un arrêté de branchement délivré par le SIARNC en détermine les caractéristiques.
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le règlement du service d'assainissement collectif du SIARNC définit les conditions d'usage du réseau public.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Celles de toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Pour les projets concernant un terrain de plus 1000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogations (impossibilités liées au site, contraintes techniques particulières, ...) sont sollicitées auprès de la commune.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

EAUX RESIDUELLES AGRICOLES

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

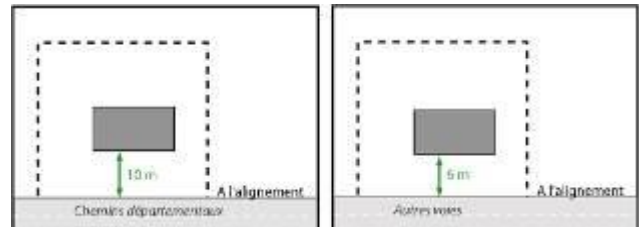
ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

Toute construction sera implantée à au moins :

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



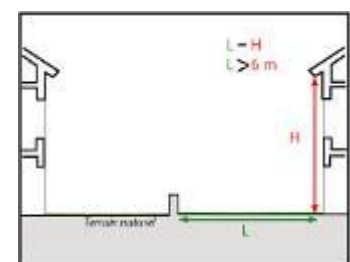
Les extensions des constructions existantes sont autorisées en continuité de la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement.
- aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report sur le plan de servitudes.

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

Toute construction sera implantée à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement.
- aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report sur le plan de servitudes.

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

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

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder

- **250 m² au sol par unité foncière pour les constructions à vocation agricole.**
- **1 500 m² au sol par unité foncière pour les entrepôts agricoles.**

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction admise est mesurée **depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faîtage**.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise **pour les constructions à vocation d'habitation et les extensions est de 10 m au faîtage**.
- La hauteur maximale admise **pour les constructions à usage agricole est de 12 m et de 6 m pour les bâtiments d'élevage éloignés du siège principal de l'exploitation agricole.**

71

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

Dispositions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

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

L'implantation de bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...) doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel.

Aspect architectural

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes,
- une unité et une qualité des matériaux utilisés,
- les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit,
- les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- les teintes vives sont proscrites. Les tons pastels et les teintes naturelles devront être recherchés.

REGLES SPECIFIQUES aux installations de système de production en énergies renouvelables

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées sur les toits-terrasses à condition de ne pas être visible depuis l'emprise publique et les constructions voisines.

ARTICLE A 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur. Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

○ Pour les constructions à usage d'habitat :

Une surface affectée au stationnement est de :

- Au moins 1 place par logement inférieur ou égal à 35 m² surface de plancher
- Au moins 2 places de stationnement par logements dont la surface de plancher est comprise entre 35 m² à 150 m².
- Au moins 2 places de stationnement par logements dont la surface de plancher supérieure à 150 m² et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaires.

○ Autres :

Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations concernant les espaces libres et plantations figurant en annexe du présent règlement (Titre V - Annexe).

Espaces libres et plantations

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.
- Les marges d'isolement des établissements et dépôts autorisés ainsi que les marges de recul sur alignement doivent être aménagées en espaces verts et entretenus.
- Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.

TITRE V

ANNEXES

Espaces Boisés Classés

TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

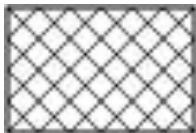
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

76

Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame Emplacement réservé

I . DISPOSITIONS GENERALES

1. La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R123-10 du Code de l'Urbanisme).

II . DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au rapport de présentation ou au présent règlement.

Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

3- LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Objets	Destinataires	Surfaces approximatives	Références cadastrales
1	Stationnement	Commune	2 555 m ²	Section ZB : 165, 166, 167 Section A : 258
2	Aménagement de carrefour	Commune	60 m ²	Section A : 484
3	Cimetière	Commune	440 m ²	Section A : 317
4	Elargissement de voie	Commune	710 m ²	Section A : partie de 325, partie de 318, partie de 317, partie de 316, partie de 315, partie de 557, partie de 314, partie de 849
5	Equipements sportifs et de loisirs	Commune	8 200 m ²	675, 739

Espaces Libres et plantations

77

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés de préférence par des arbres d'essence locale (cf. liste annexe ci-dessous). La hauteur minimale requise à la plantation est de 30 à 60 cm sans condition de circonférence.

A toute demande de permis de construire, il serait souhaitable que le pétitionnaire joigne un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, les arbres et plantations à faire.

Liste non exhaustive d'arbres et d'arbustes pouvant être plantés sur la commune de Saulx-Marchais :

Arbres :

- Acer campestre (Erable champêtre)
- Acer platanoides (Erable plane)
- Carpinus betulus (Charme commun)
- Quercus robur (Chêne pédonculé)
- Catalpa speciosa (Catalpa)
- Paulownia tomentosa (Paulownia)
- Gledistia triacanthos 'Inermis' (Févier d'Amérique)
- Prunus serrulata (Cerisier du Japon)
- Prunus padus (Cerisier à grappes)
- Prunus avium (Merisier)
- Ulmus resita (Orme résistant à la graphiose)
- Platanus x acerifolia (Platane à feuille d'érable)
- Aesculus hippocastanum (Marronnier blanc)
- Aesculus x carnea (Marronnier rouge)

Arbustes :

- Prunus spinosa (Prunelier)
- Rosa canina (Rosier des chiens)
- Sambucus nigra (Sureau noir)

- Buxus sempervirens (Buis)
- Corylus avellana (Noisetier commun)
- Amelanchier canadensis (Amélanchier)
- Ribes sanguineum (Groseiller à fleurs)
- Spiraea arguta (Spirée blanche)
- Spiraea x biliardii (Spirée rose)
- Viburnum opulus 'Roseum' (Boule de neige)
- Viburnum opulus (Viorne obier)
- Viburnum tinus (laurier tin)
- Prunus lusitanica (Laurier du Portugal)
- Abelia x grandiflora (Abelia)
- Ceanothus x delilianus 'Gloire de Versailles' (Céanothe bleue)
- Ceanothus x pallidus 'Marie Simon' (Céanothe rose)
- Cornus mas (Cornouiller mâle)
- Cornus alba (Cornouiller blanc)
- Cornus alba 'Siberica' (Cornouiller à bois rouge)

Liste en annexe des espèces adaptées en bordure de cours d'eau :

Acer pseudoplatanus (érable sycomore)	Salix alba (saule blanc)
Alnus glutinosa (aulne glutineux)	Salix caprea (saule marsault)
Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)	Salix cinerea (saule cendré)
Corylus avellana (coudrier / noisetier)	Salix purpurea (saule pourpre)
Euonymus europaeus (fusain d'Europe)	Sambucus nigra (sureau noir)
Faxinus excelsior (frêne commun)	Sambucus nigra (sureau à grappes)
Prunus avium (merisier)	Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)
Quercus pedunculata (chêne pédonculé)	Viburnum opulus (viorne obier)

78

Liste en annexe des espèces non adaptées en bordure de cours d'eau :

Populus sp (peuplier)
 Fallopia japonica (renouée du Japon)
 Buddleja davidii (arbre à papillons)
 Impatiens glandulifera (balsamine géante)

Sources et références :

CO.BA.H.M.A. (Comité de Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses Affluents), décembre 2006
 SAGE DELA MAULDRE

Recommandations sur l'aspect extérieur des constructions

RECOMMANDATIONS

Principes généraux

Les constructions doivent éviter toute agressivité en s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti à l'intérieur duquel elles s'insèrent.

Cette intégration doit respecter, au lieu donné, la végétation existante, le site bâti ou non. Il n'est pas donné de règles rigoureusement impératives fixant la composition du volume des constructions, néanmoins des prescriptions d'ordre général, dégagées de l'observation systématique des constructions traditionnelles des Yvelines, doivent être respectées pour protéger le patrimoine ancien, rechercher une harmonie entre architecture traditionnelle et contemporaine, tout en conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments et leur aspect esthétique.

Pour permettre l'adaptation de ces prescriptions à chaque cas, les demandes de permis de construire seront accompagnées de tous documents permettant de se rendre compte de l'aspect des propriétés voisines, en particulier :

- les bâtiments existants ou ayant fait l'objet d'un permis de construire pouvant être consulté en Mairie,
- la végétation ainsi que les murs existants,
- les arbres à planter,
- les clôtures à créer,
- la pente du terrain naturel et éventuellement les déblais et remblais souhaités.

Implantation

Les implantations, soit de constructions nouvelles entièrement isolées, soit de constructions s'insérant dans un milieu bâti, doivent toujours donner l'impression d'un plan concerté : similitude approchée d'implantation, d'aspect, de style, de proportions. Il est déconseillé sur des lots voisins pareillement inclinés par rapport à la voie qui les dessert, que certaines constructions soient parallèles à la limite des lots et que d'autres soient parallèles à la voie de desserte.

L'implantation respectera le terrain naturel et s'adaptera aux lignes de force du paysage. Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits.

intégration dans le paysage

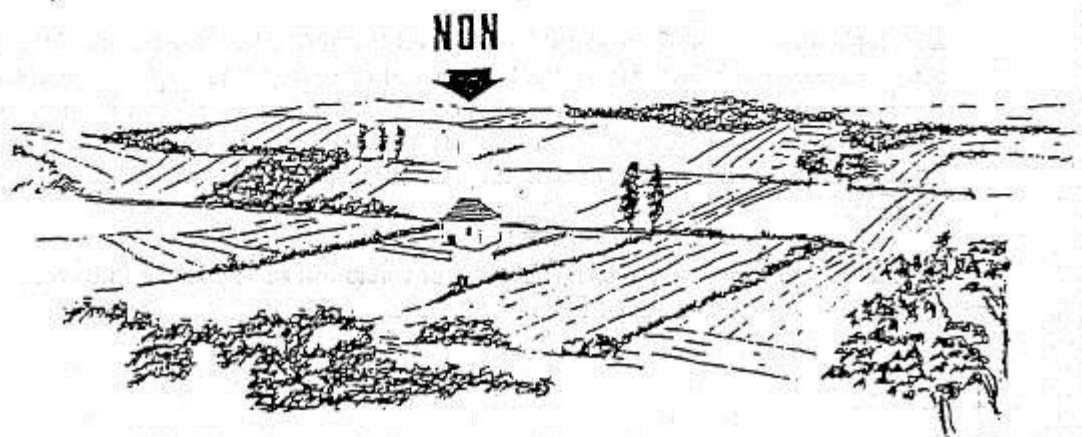
En construisant vous ajoutez un nouvel élément à un ensemble existant



Une construction ne doit pas heurter le site qui l'accueille

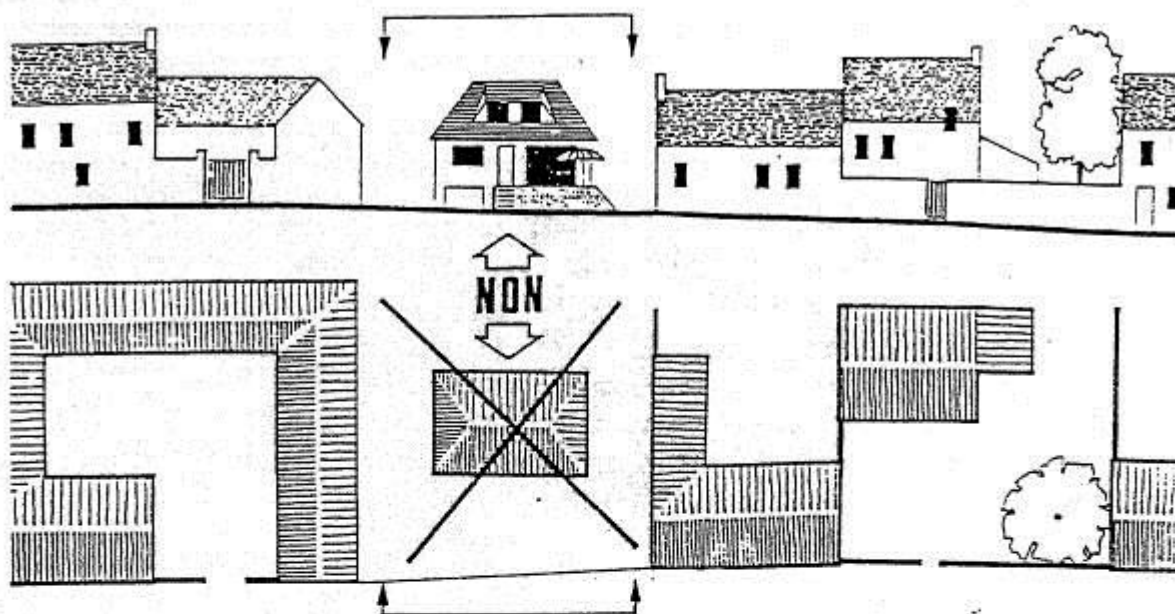


Elle doit s'harmoniser avec le cadre qui l'entoure



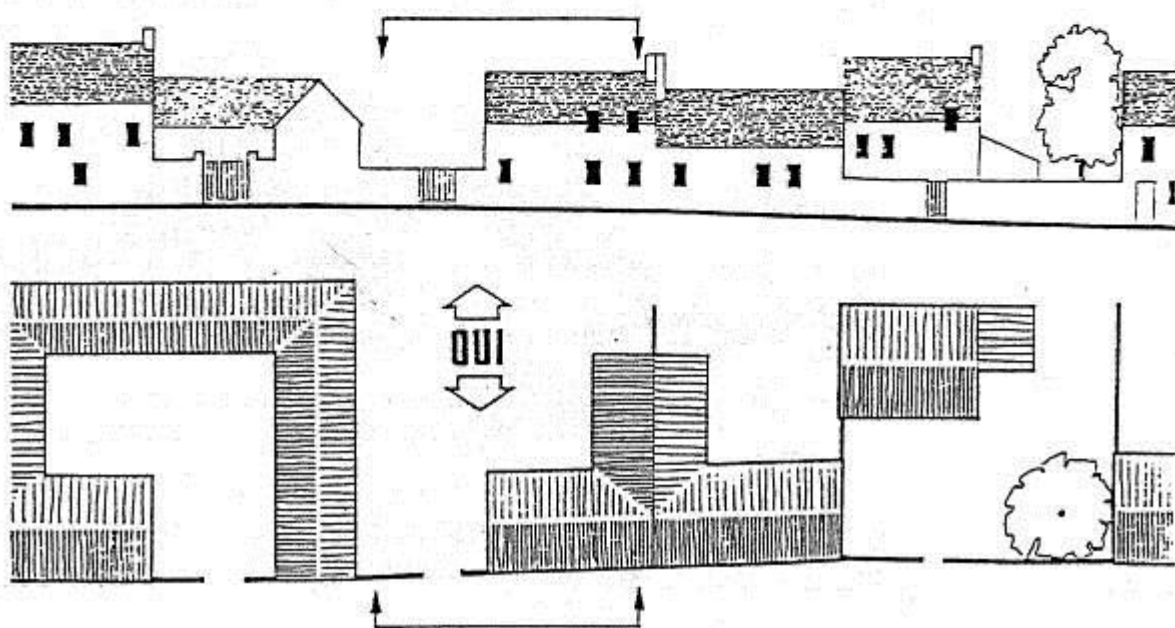
Une construction isolée peut porter atteinte à un paysage très vaste
cette maison est visible de partout dans ce site découvert.

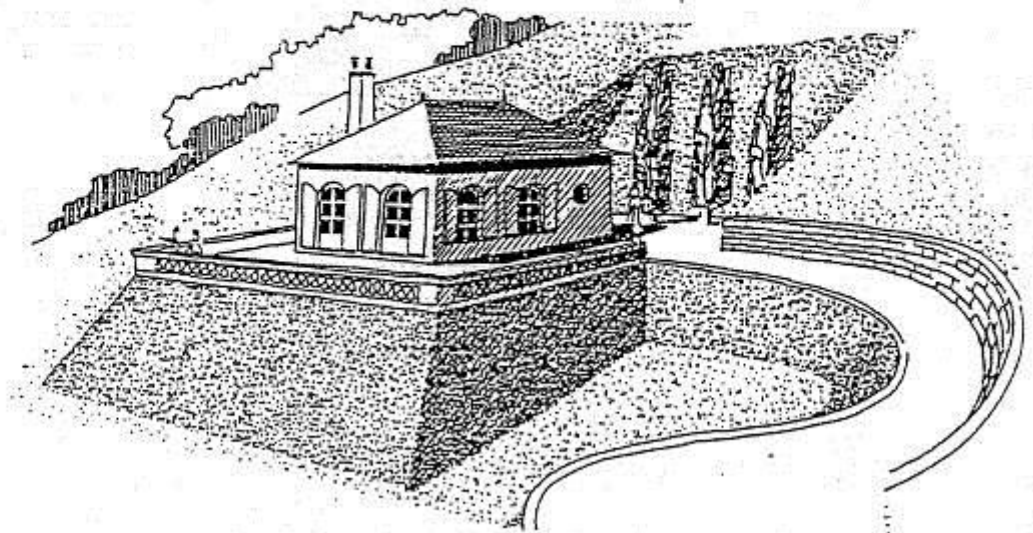
intégration dans le paysage bâti



Une construction se distingue par son volume, ses façades, et la forme de son toit. Cherchez à accorder les proportions de votre construction et le type de votre toiture avec les constructions existantes.

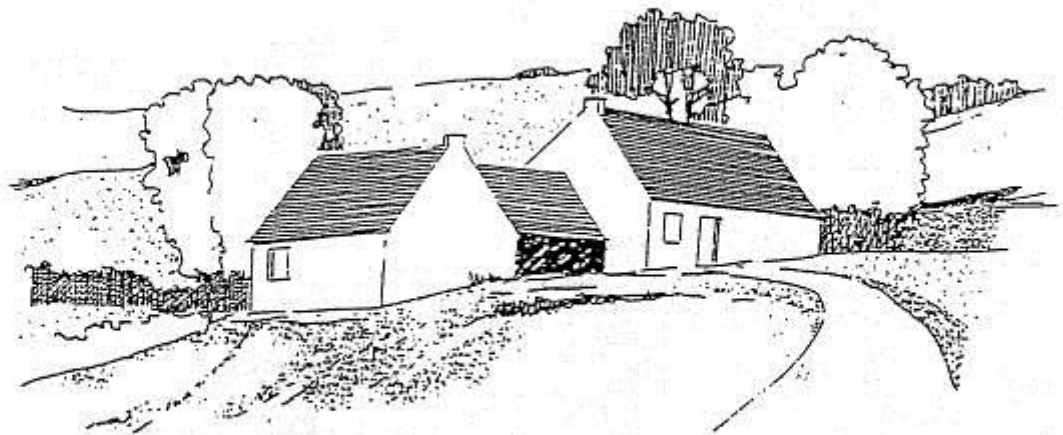
81





sur un terrain en pente évitez les déblais ou les remblais excessifs ...

82



c'est la maison qui s'adapte au terrain et non le terrain à la maison.

Volume

Le style régionale traditionnel est fait de maisons sans toits débordants, longues et basses, aux toitures bien inclinées, aux pignons droits.

Ce style permet d'en retirer un certain nombre d'enseignements dont s'inspireront les constructeurs.

- *Les volumes* seront simples, adaptés à la parcelle, suivant de bonnes proportions :

* la façade long pan sera, dans toute la mesure du possible, une fois et demi plus longue que le pignon.

* les sous-sols seront toujours enterrés; dans le cas où la présence de la nappe phréatique ne pourrait le permettre, il sera nécessaire de prévoir des bâtiments annexes. La cote du plancher du rez de chaussée ne pourra excéder 60 cm du sol naturel, dans le cas de terrains plats ou peu pentus, sauf pour des raisons techniques ou esthétiques valables et pour tenir compte de la situation de la voirie. les solutions de plain-pied sont cependant très recommandées.

- *Les matériaux de façade* seront montés de fond, c'est à dire qu'ils seront identiques du sol à l'égout du toit.

Une unité d'aspect devra être recherchée par un traitement identique de toutes les façades (matériaux - colorations).

Le même matériau de ravalement de façade sera utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les soubassements et les annexes.

Les maçonneries de pierre ou de moellons apparents devront être mises en oeuvre suivant la technique traditionnelle par assises horizontales, les appareillages décoratifs sont interdits. Dans le cas de restauration de constructions existantes, il est rappelé que seuls la pierre de taille et les moellons de bon appareil peuvent rester apparents.

Les joints affleureront le nu de la façade, ils ne seront jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

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

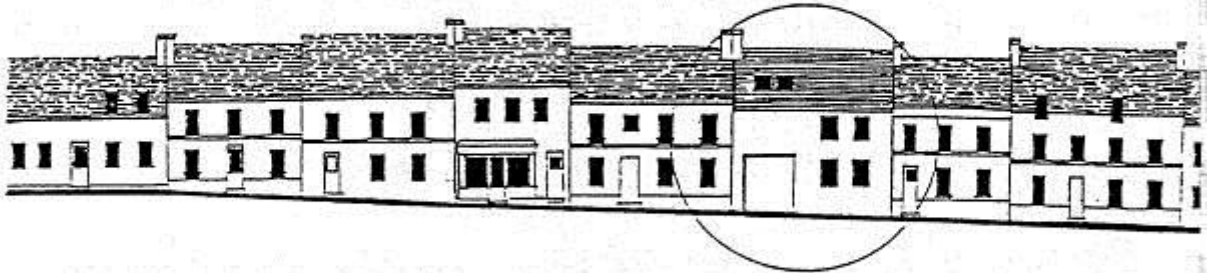
La multiplication des matériaux est déconseillée.

La couleur des matériaux de construction - bruts ou enduits - devront, dans tous les cas, se rapprocher des couleurs de constructions anciennes du village dans lequel se localisent les nouveaux bâtiments.

Les enduits clairs sont à proscrire, en particulier le blanc ou le blanc cassé, les enduits doivent être de teinte gris beige, etc., à l'exclusion de teinte vive.

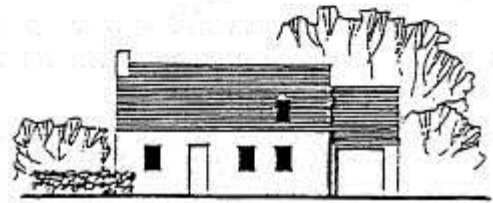
volumes

Si votre maison est dans un centre ancien vous devez rechercher une unité d'aspect pour préserver l'harmonie d'ensemble

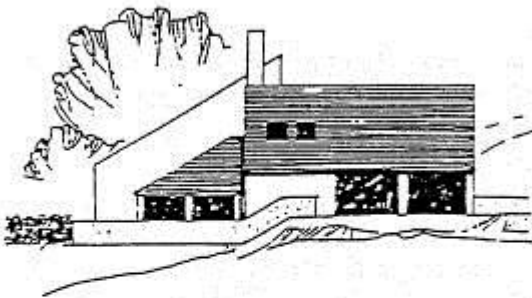


Votre maison se trouve dans une zone résidentielle vous pouvez bâtir soit :

- une maison traditionnelle, respectant toutes les règles du style île de france
- une variation s'inspirant du style traditionnel

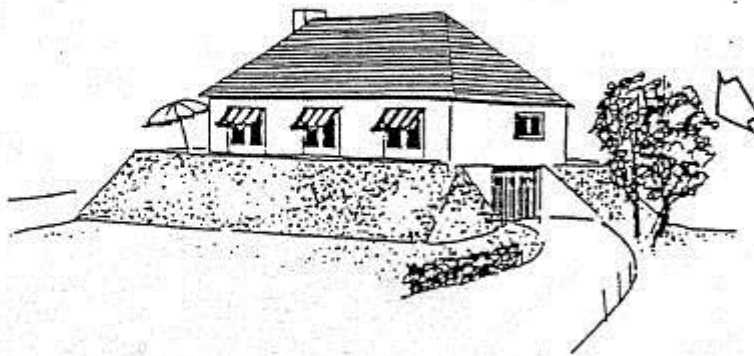


cependant les possibilités techniques d'aujourd'hui permettent des solutions nouvelles. Mais n'oublions pas que une bonne réalisation dépend surtout du concepteur. Une architecture contemporaine ne peut être le fait que d'un créateur ayant reçu une formation artistique et technique.



L'architecture contemporaine doit répondre aux critères d'intégration au site et respecter les règles concernant le jeu de volumes, le choix de matériaux, couleurs

volumes



evitez:

les surelevations sur terrain plein

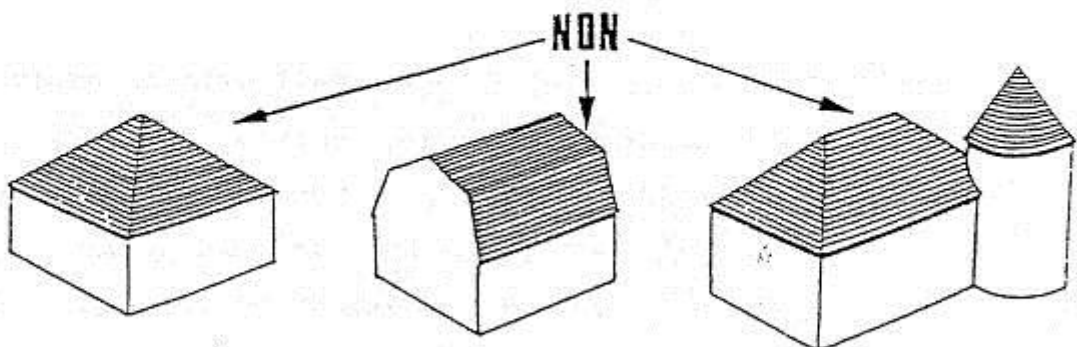
ou encorç



les surelevations sur sous sol

85

les formes compliquées, de volumes tronqués et mal équilibrés, les plans carrés avec la toiture en pavillon, de fausses pagodes, de combles à la marseillaise.

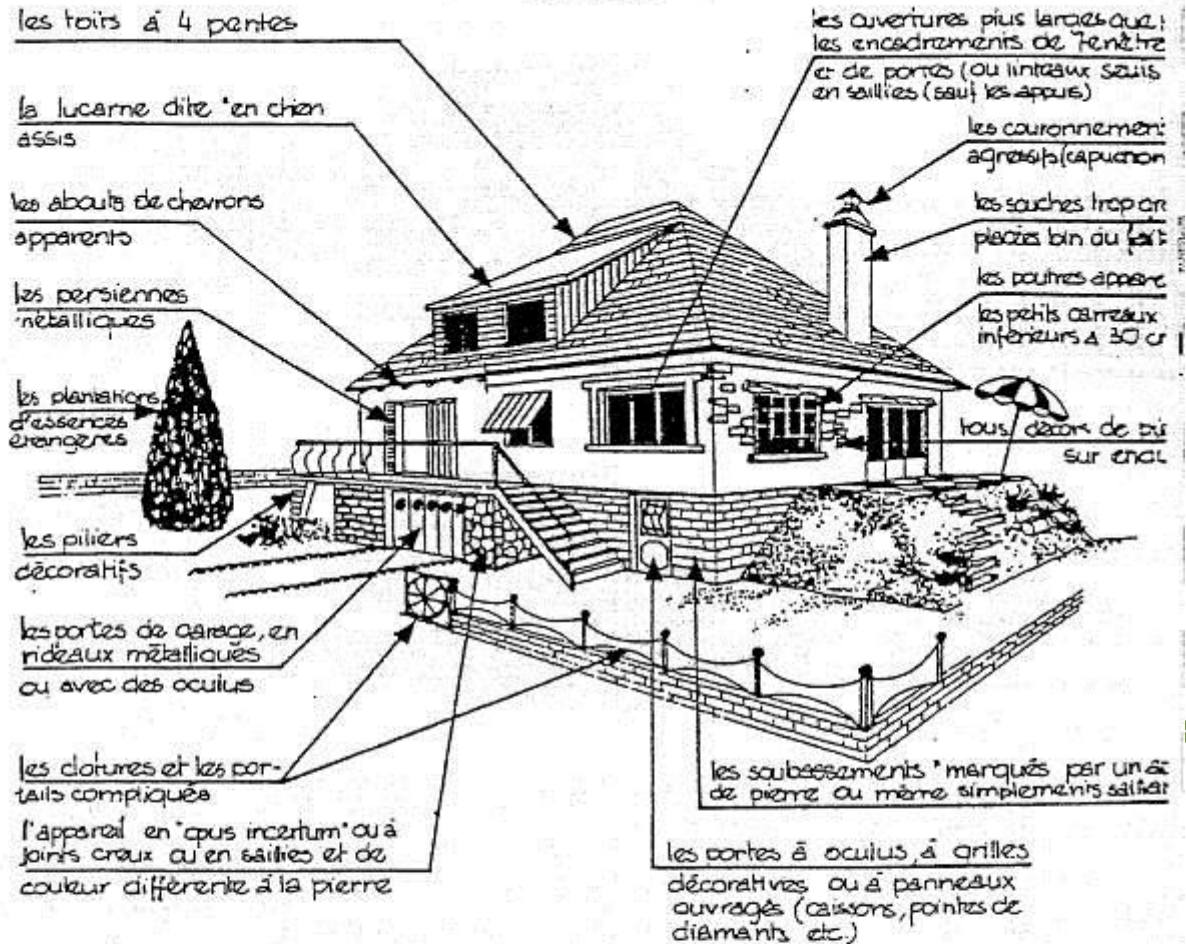


recherchez:

des proportions harmonieuses, bien inscrites dans le paysage (naturel ou bâti)

les façades

evitez:



86

- les façades surchargées ; subdivisions nombreuses , décors inutile
- les ossatures apparentes en béton , métal ou bois
- les linteaux apparents (métal , bois) ou les fausses poutres
- les mélanges de matériaux ou l'utilisations des matériaux non courants dans la construction traditionnelle locale (notamment : les moellons apparents , la meulière , la brique , la pierre avec appare compliqué , joints en creux ou en saillies , ou joints forcés
- la juxtaposition de nombreux types d'ouvertures

- Percements

Sur rue, les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

L'appui de la fenêtre ne devra pas avoir une saillie supérieure à 6 centimètres.

Les linteaux seront de même aspect que la façade (les linteaux apparents en bois sont prohibés).

Les encadrements seront toujours au même nu que la façade.

Les menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails seront peints de couleur uniforme et non vive.

- Toitures

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons.

La pente des toits à deux pents seront compris entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale.

Le faitage sera parallèle à la longueur du bâtiment.

Les souches de cheminées seront situées le plus près du faitage, jamais dans la moitié inférieure du toit (souches et ventilation sont à regrouper en un seul conduit si possible).

A l'égout du toit, la corniche sera limitée à 30 centimètres environ, gouttière comprise, elle sera peu importante, simple et peu saillante.

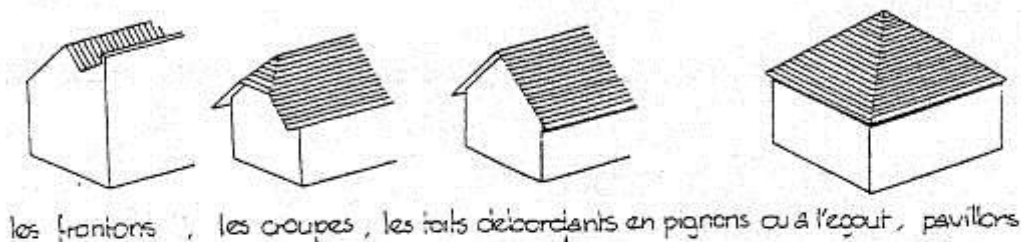
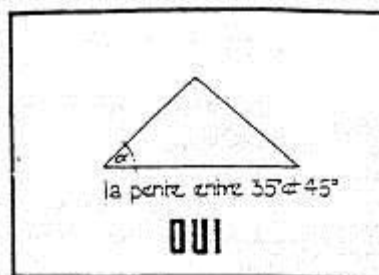
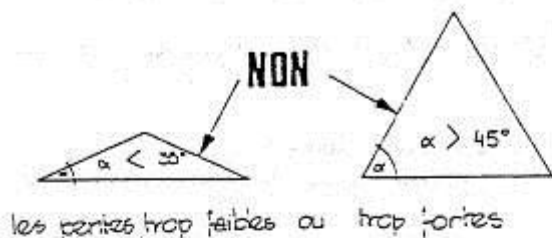
Sont interdites toutes clôtures décoratives, quels que soient les matériaux, les plaques de tôles ou de béton préfabriqué pleines ou perforées.

Les ouvrages d'entrée (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple sans décoration inutile.

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

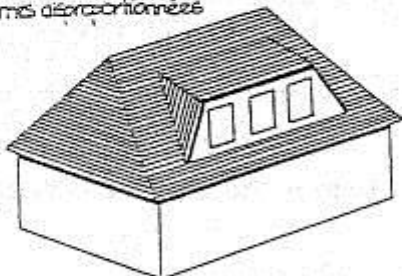
Toutefois, les toitures planes sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représente moins de 20 % de la surface hors œuvre construite au dernier niveau.

les toitures

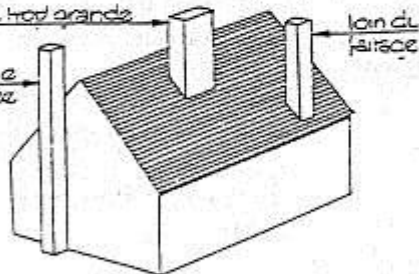


NON

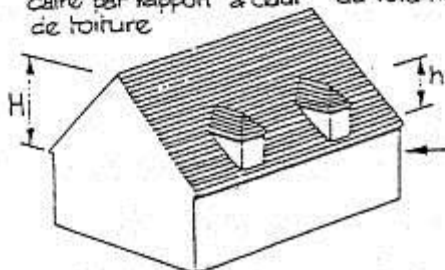
l'harmonie de la toiture peut être détruite par un gigantesque chien assis ou les lucarnes disproportionnées



cheminées de proportions trop large ou trop fine. les matériaux hétéroclites (brique, métal)
souche trop grande
souche accolée
loin du faîçage

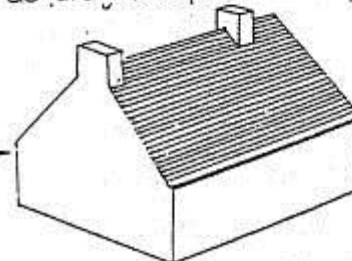


les lucarnes discrètes, d'aspect secondaire par rapport à celui du volume de toiture



OUI

les souches de forme simple, pièces près du faîçage, de préférence en pignon



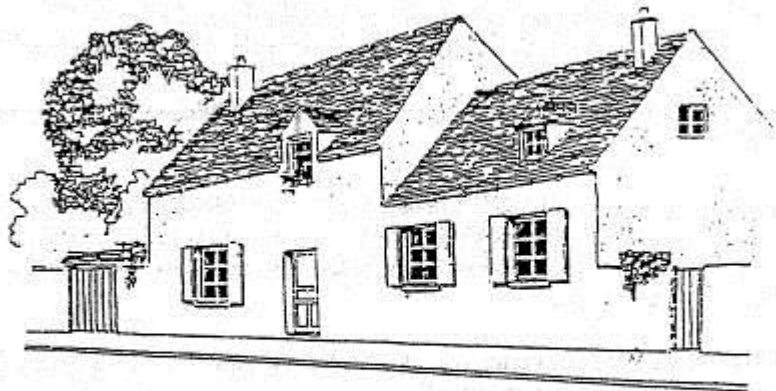
les lucarnes bien proportionnées ($H = 2h$)
écritées les unes des autres

évités :

les lucarnes trop nombreuses et disproportionnées à la toiture, les surfaces percées trop grandes par rapport aux surfaces pleines fenêtres plus larges que hautes



89



recherchez :

les moins de lucarnes possible (une seule sur les petits pans de toiture)
les surfaces pleines dominant très largement sur les surfaces de percement, les pignons pleins ou très percés.

Lotissements

Les plans de masse seront composés avec le plus grand soin, les alignements monotones seront évités et la protection des vues des futurs co-lotis recherchée.

On exclura : les compositions géométriques trop rigides
 Les découpages réguliers
 la généralisation des constructions isolées

On recherchera : les compositions s'harmonisant avec le relief
 les découpages modulés
 l'isolement visuel des logements entre eux
 le groupement des hameaux entourés de verdure

Le cahier des charges fixera des principes généraux pour assurer une homogénéité du lotissement, notamment en matière de volume des constructions, de toiture, d'annexes, de clôture.

Restauration de constructions anciennes

Les contraintes imposées par ces constructions doivent être admises avant d'entreprendre tous travaux de restauration : surfaces, ouvertures.

Il faut en respecter les proportions, leur adaptation au terrain et même leur patine au temps.

Les anciennes charpentes, lucarnes, couvertures seront sauvegardées.

Les ouvertures ne seront pas augmentées en largeur.

Les enduits seront traités à l'ancienne.

Les couvertures seront normalement réalisées :

- en tuiles plates traditionnelles (80 au m² environ)
- en tuiles mécaniques petit moule (22 au m² environ)
- éventuellement, en bardeaux d'asphalte marron sans mouchetis.

Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions (chaume, tuile canal, etc.) sont interdites.

Les percements en toiture seront constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit, soit par des lucarnes. On recommande que les premiers soient plutôt placés du côté opposé à la rue ; l'encombrement des lucarnes n'excédera pas le quart de la longueur du pan du toit sur lequel elles s'inscrivent.

Les lucarnes seront couvertes par un toit à deux pans à bâtières sans rebord en façade ou à bout rabattu (lucarne à la capucine) .

Elles seront nécessairement plus hautes que larges : rapport minimum de la baie 3/5ème.

La largeur maximum de la façade de la lucarne est de 1,10 mètre.

Les façades et les jouées seront toujours verticales, elles seront en maçonnerie ou en bois.

Les débords des toitures sur les jouées ne dépasseront pas 10 cm.

Constructions annexes

Les dépendances (garages, remises, buanderies ...) seront le plus souvent réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale. Leur aspect couleur, toiture doivent, de toute façon, s'harmoniser avec ceux de la construction principale avec laquelle ils s'intégreront dans toute la mesure du possible.

Les auvents couverts en même matériaux que la toiture principale peuvent être admis.

Les vérandas et auvents construits en panneaux ondulés sont interdits.

Les serres seront peu visibles des voies et chemins.

Clôtures

L'absence de clôture peut être admise.

Si elles sont prévues, le dossier de permis de construire comportera leur dessin.

91

Tenue des propriétés et divers

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

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

On se reportera aux articles 13 traitant des espaces verts en ayant présent à l'esprit que l'harmonie de la construction, dans l'ensemble du paysage, mêle le domaine bâti au monde végétal.

les annexes

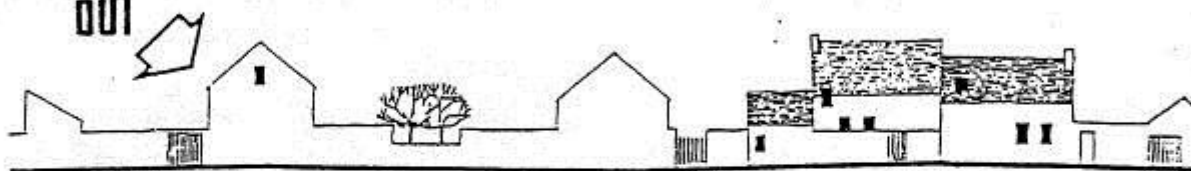
Les annexes sont de "l'architecture" au même titre que la maison :

par conséquent :

leurs volumes qu'elles soient contigües ou isolées, doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels, les matériaux utilisés pour leur construction doivent être de même nature et de même couleur que la maison d'habitation pour garder l'unité d'aspect

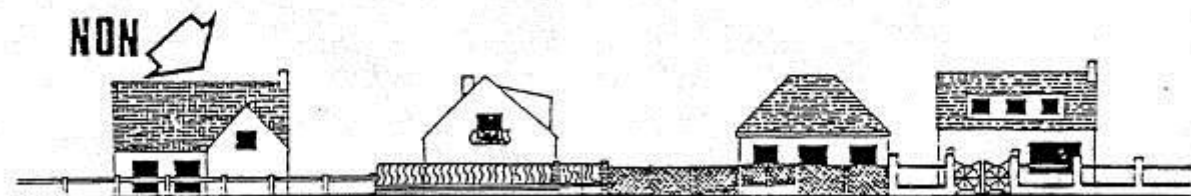
les clôtures

OUI

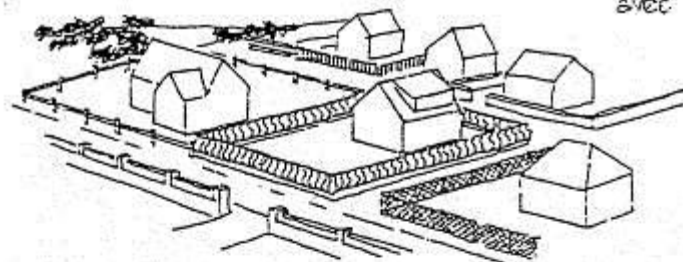


voire maison est dans un village, où les maisons sont reliées entre elles par un mur bordant la rue : construisez-vous aussi, un mur pour garder l'unité

NON



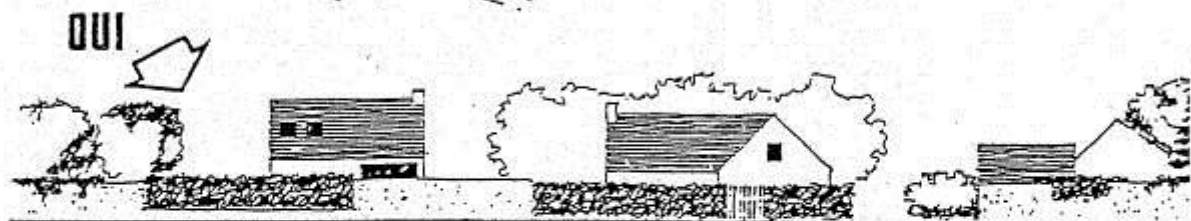
voire maison est dans une zone résidentielle ou dans un lotissement évitez toutes clôtures décoratives : les maçonneries de moellons apparents, avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, ou saillants ; clôtures en ciment ou béton moulé, brique ou fer forgé ; les portails compliqués ou de style inadéquat à la construction



avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, ou saillants ; clôtures en ciment ou béton moulé, brique ou fer forgé ; les portails compliqués ou de style inadéquat à la construction

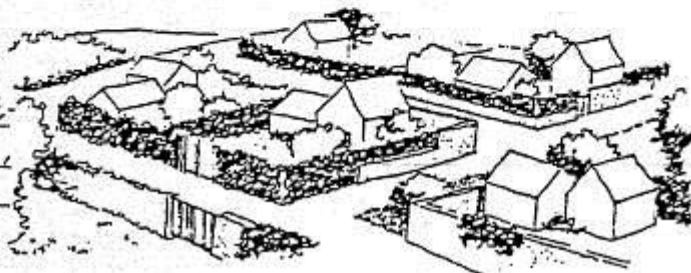
93

OUI



voire clôture doit être aussi discrète que possible, une simple lisse, une barrière, en bois bruni ou encore un grillage discret doublé de végétation.

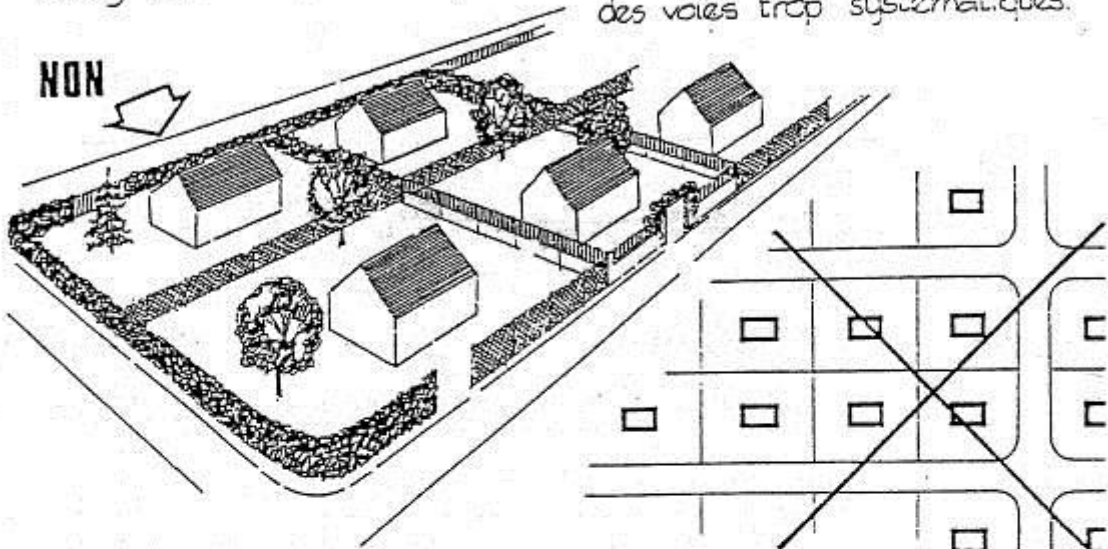
un vrai mur, une haie végétale ou l'association des deux, voilà d'excellentes solutions



lotissements

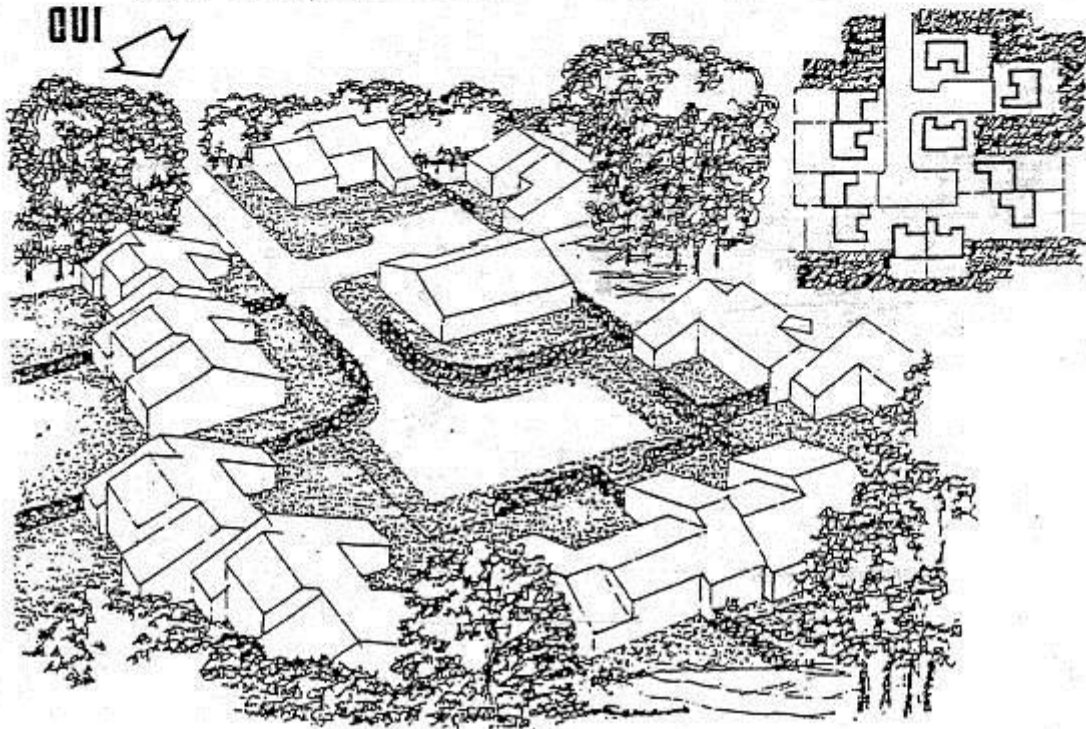
Évitez la monotonie : implantation des constructions et trace des voies trop systématiques.

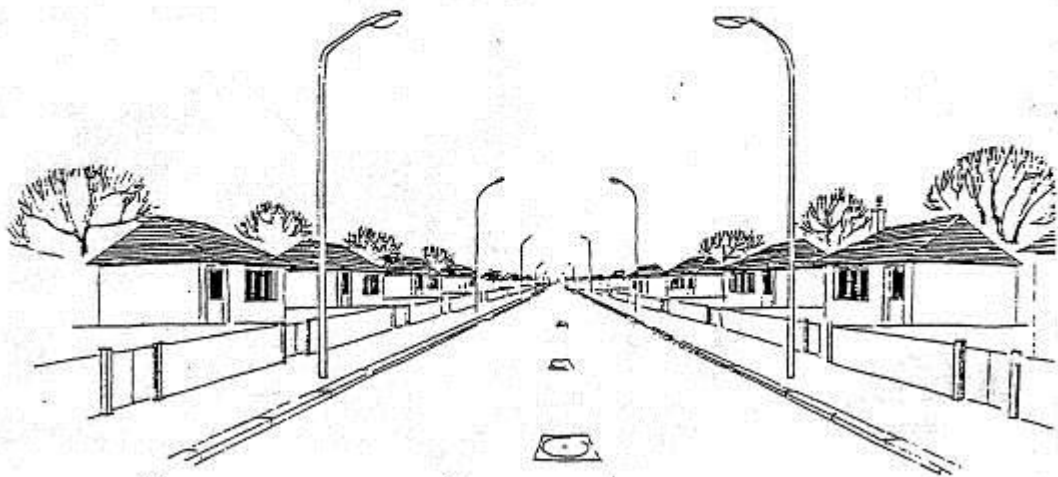
NON



Cherchez à regrouper les maisons en hameaux et à créer les espaces collectifs. Gardez les arbres existants.

OUI





evitez une composition monotone ...



recherchez la variété des espaces.

Si vous devez restaurer une maison ancienne...
respectez-la!

