

P.L.U.

Saint-Germain- de-la-Grange

5. Règlement écrit



Dossier approuvé en Conseil Municipal
du 8 mars 2018

**Mairie
de Saint-Germain-de-la-Grange**

1 rue de la Mairie

78640 Saint-Germain-de-la-Grange

Tel : 01.34.91.02.10

Mail : mairie.st-germain-de-la-grange@wanadoo.fr



SOMMAIRE

TITRE I (dispositions générales)	p3
TITRE II (dispositions applicables aux zones urbaines).....	p13
• Zone UA	
• Zone UB	
• Zone UE	
• Zone UJ	
• Zone UM	
TITRE III (dispositions applicables aux zones naturelles).....	p53
• Zone A	
• Zone N	
• Zone Ng	
ANNEXES.....	p65



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 SAINT-GERMAIN DE LA GRANGE.

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 du code de l'urbanisme.

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :

- L424-1 et L421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- L102-13 et L424-1 relatif aux Opérations d'Intérêt National ;
- L421-5 relatif à la réalisation de réseaux ;
- L111-16 et suivants 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 du PLU qui s'applique.
- L'article L212-5-2 du Code de l'Environnement qui stipule que « lorsque le SAGE – *ici en l'occurrence celui du SAGE de la Mauldre* – a été approuvé et publié, le règlement et ses documents cartographiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activité mentionné à l'article L214-2. »

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).
- Les restrictions et les interdictions relatives au périmètre éloigné de protection du captage de la « Chapelle ».
- Tout projet autorisé en zone inondable (délimité par l'arrêté préfectoral du 02/11/1992) devra être conforme aux dispositions de l'arrêté, qui vaut PPRI.
- Il est recommandé pour tout projet en zone d'aléas de recourir aux prescriptions techniques de la plaquette informative, annexée au PLU, sur les dispositions constructives sur terrain argileux.



Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE

- **les zones urbaines** 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.

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 III du présent règlement.

3.2. LE PLU PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les documents graphiques.

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 (articles L.152-3 et suivants 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 31 janvier 2008, la commune a institué un droit de préemption urbain renforcé (DPU) portant sur l'ensemble du territoire communal.

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 L113-1 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 Ier 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 – PRISE EN COMPTE DES ENJEUX EAU ET MILIEUX AQUATIQUES

Les secteurs de fond de vallée du territoire communal sont concernés par l'enveloppe zones humides de classe 3 (définies par la DRIEE). Ce zonage (classe 3) correspond à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides, qui restent à vérifier et dont les limites sont à préciser. En cas de projets sur ces secteurs, il est fortement recommandé d'effectuer une étude de délimitation de zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008.

La réglementation en vigueur pour la protection des zones humides est la suivante :

- Au niveau international, la Convention sur les zones humides d'importance internationale, appelée « Convention Ramsar », sert de cadre à l'action nationale et à la coopération internationale pour la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides et de leurs ressources (www.ramsar.org) ;
- En vertu de l'article L211-1 du code de l'Environnement, « on entend par zone humide, les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». L'arrêté du 24 juin 2008, précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du code de l'Environnement, permet de déterminer si un milieu est de type zone humide ;
- Conformément à la disposition 86 du SDAGE et à la disposition 19 du SAGE de la Mauldre, les zones humides doivent être protégées par les documents d'urbanisme dès lors que leur présence est avérée. Ces documents d'urbanisme doivent, par ailleurs, être en adéquation avec les autres dispositions de l'orientation 22 du SDAGE et l'objectif général 2.2 du SAGE visant à mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leurs fonctionnalités.
- Si des aménagements devaient être prévus dans ces zones, ils peuvent être soumis à une procédure Loi sur l'Eau, au titre de la rubrique 3.3.1.0. figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R214-1 du code de l'Environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures de compensations doivent être prévues selon les modalités prévues par le SDAGE ou le SAGE selon qu'il s'agisse ou non de zones humides effectives à enjeux (cf article 2 du règlement du SAGE de la Mauldre).

Les exhaussements et affouillements sont interdits en cas de présence avérée de zones humides et que seuls les travaux d'entretien ou de restauration seront autorisés en présence de zones humides.

Article 8 – PROTECTION DES ABORDS DES COURS D'EAU

Concernant la protection des berges, l'article 1 du règlement du SAGE de la Mauldre encadre l'implantation d'installations, ouvrages et travaux ou activités dans le lit mineur des cours d'eau et au niveau des berges. D'éventuels projets de restauration (reméandrage, retalutage en pentes douces...) du rû du Maldroit restent cependant autorisés.

Par ailleurs, conformément à l'orientation QM 16 du Schéma d'Aménagement et de Gestion de Eaux (SAGE) de la Mauldre (« Réduire les pollutions d'origine agricole »), les cultures pérennes doivent faire l'objet d'un enherbement complet sur 5 mètres de large au minimum (depuis le haut de berge), et être en conformité avec le programme d'action Nitrates en vigueur. Pour plus d'information voir :

- le cinquième programme d'action Nitrates (en application de la Directive du Conseil n°91/676/CEE, du 12 décembre 1991), arrêté le 2 juin 2014, consolidé le 14 octobre 2016 et composé d'un programme national fixant un socle d'actions à mettre en place ainsi qu'une déclinaison régionale ;
- le PAGD du SAGE Mauldre ;
- l'arrêté du 24 avril 2015 relatif aux bonnes conditions agricoles et environnementales.

Article 9 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Conformément au Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit 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).



Article 10 – ATTEINTE AU CARACTERE OU A L'INTERET DES LIEUX AVOISINANTS, AUX SITES, AUX PAYSAGES NATURELS OU URBAINS

Selon l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, « un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Article 11 - LES ARTICLES DU REGLEMENT

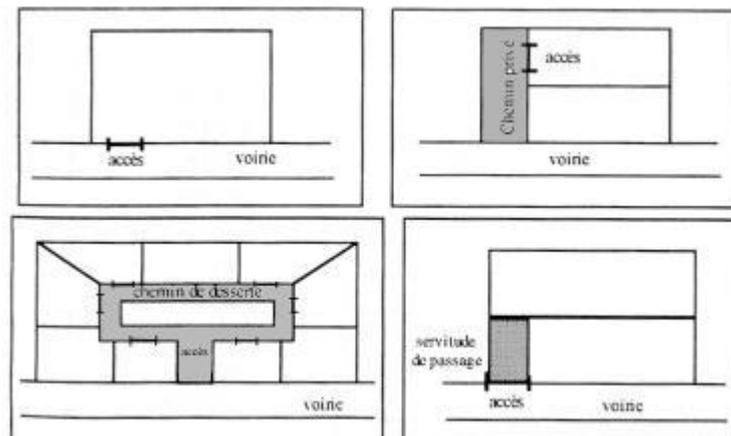
La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 16 articles suivants :

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>Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014</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>Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014</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>



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 (voir schéma).



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).

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

Axe de la voie :

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

Contigu :

Des constructions ou terrains sont contigus, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite, sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, auvent ou angle de construction... ne constituent pas des constructions contiguës.

Egout du toit :

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

Garage :

Local fermé uniquement destiné au stationnement des véhicules.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme :

« Art. R. 420-1 : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des coefficients d'emprise au sol ou des règles de prospect.

L'emprise au sol définie par l'article R. 420-1 précité vaut pour les dispositions du code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme).

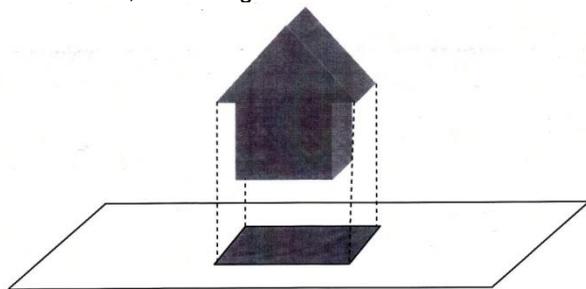


Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature* tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent pas une surélévation de 0,60 mètres maximum par rapport au terrain, doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol. (voir schéma).



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 :

Selon l'article L311-1 du Code rural, sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Faitage :

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

Habitat individuel :

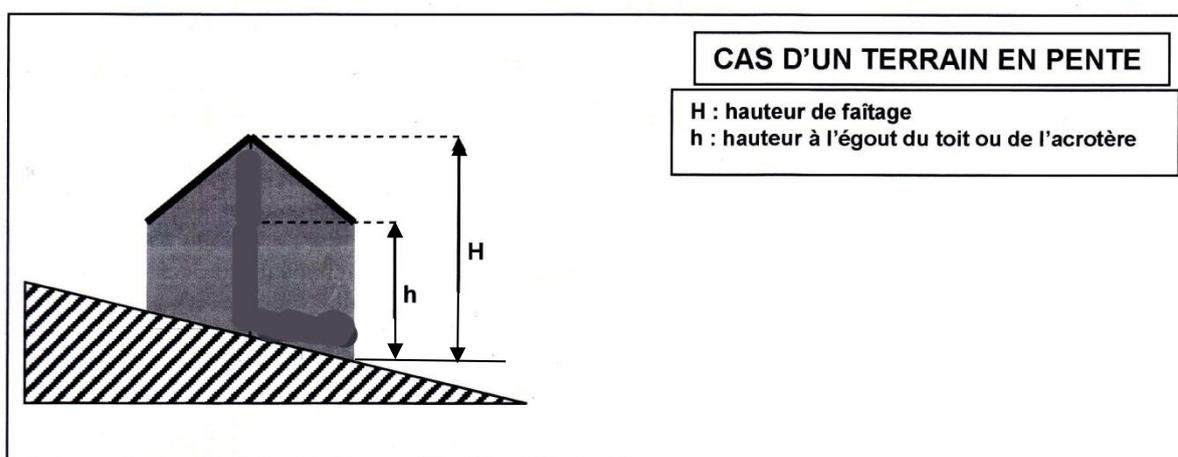
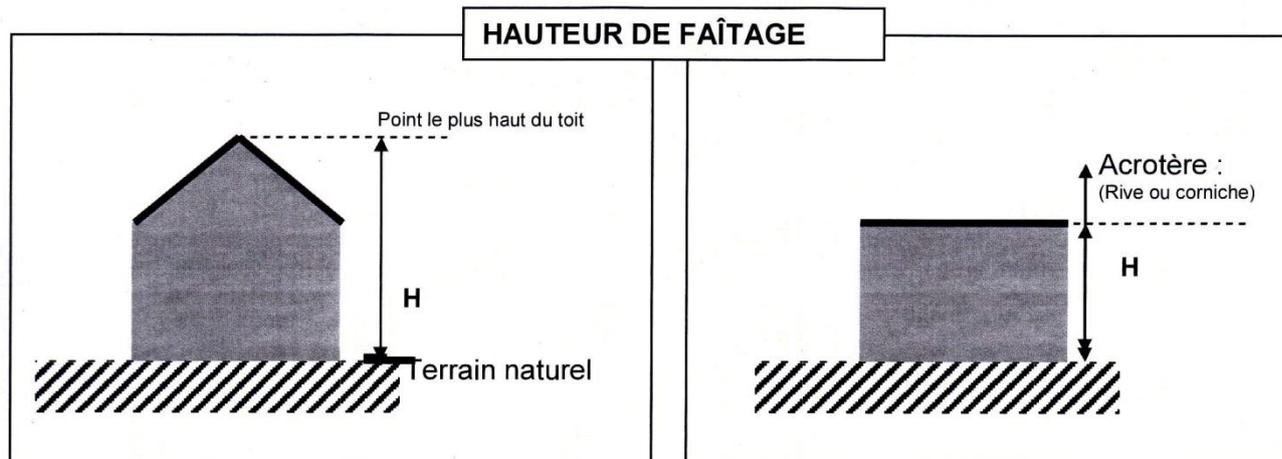
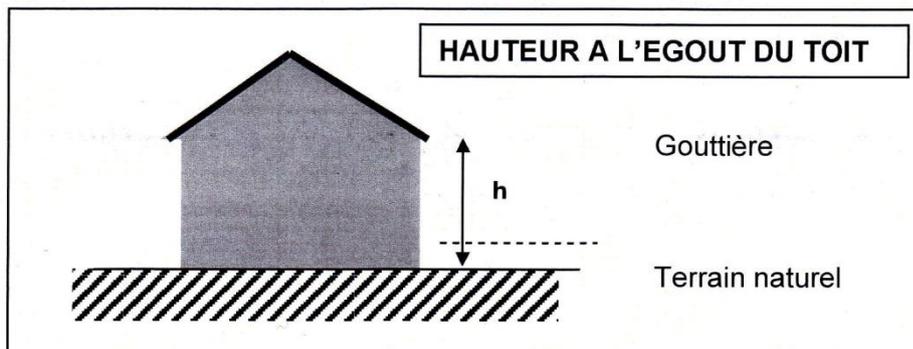
L'habitat individuel se caractérise par la présence simultanée de trois critères : son architecture, sa faible superficie et l'indépendance des logements s'il en existe plusieurs dans le même bâtiment (pas de partie commune). La notion d'habitat individuel a été précisée par le Conseil d'Etat dans un 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 du faitage est considérée entre le faitage et le point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement de l'emprise au sol de l'habitation, (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. (voir schéma)



Installations classées :

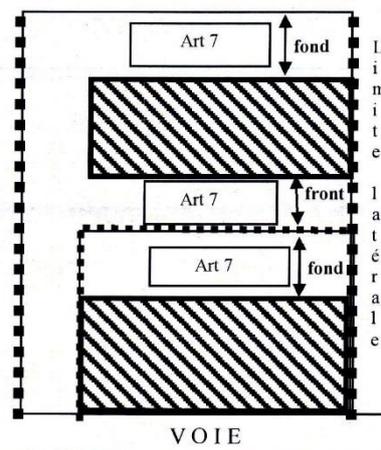
Il s'agit d'une construction qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publiques, la protection de la nature et de l'environnement... Les installations classées sont soumises à la loi du 19 juillet 1976 relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Il existe deux régimes les ICPE soumise à déclaration ou à autorisation. Pour connaître le régime dont relève un site, il faut se reporter à la nomenclature existante, définie par décret, qui donne une liste de substances et d'activités auxquelles sont affectés des seuils.



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).



Loggia :

Volume en retrait dans la façade d'un bâtiment, formant balcon couvert.

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 :

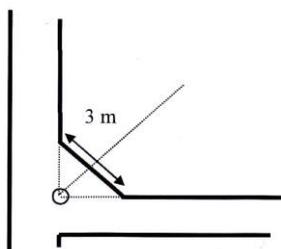
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les balcons,
- les loggias,
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel,
- les lucarnes,
- les fenêtres et châssis de toit.
- véranda

Les ouvertures créant des vues indirectes

- les ouvertures placées à plus de 1,80 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 :

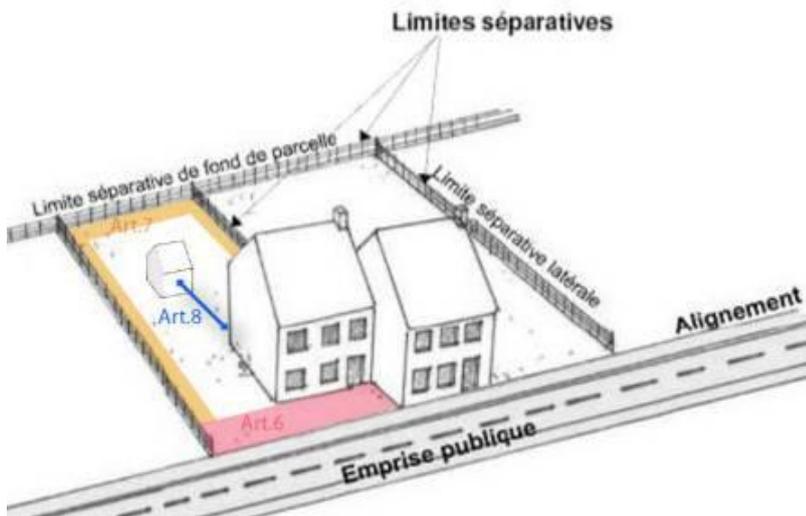
Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies. (voir schéma).





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.



Réhabilitation / Rénovation :
Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant
Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

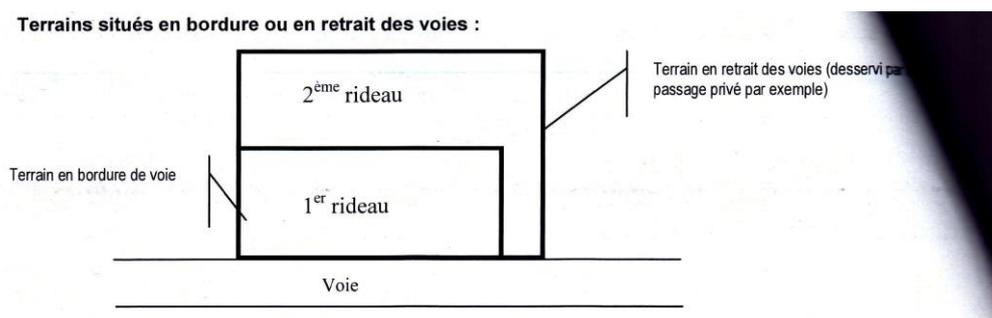
Retrait :
Marge de recul, ligne de recul, marge d'isolement, bande d'inconstructibilité... sont autant de termes pour désigner une bande de terrain privé longeant une voie de circulation importante. Toute nouvelle construction est interdite au sein de cette marge de recul.
Par contre, la marge de recul ne remet pas en cause les constructions existantes et ne fait pas obstacle à l'extension du bâti, dans une certaine limite, contrairement à l'alignement.

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

Surface minimum d'installation :
Elle est fixée par arrêté préfectoral selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 6 mars 2007).

Surface de plancher
La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :



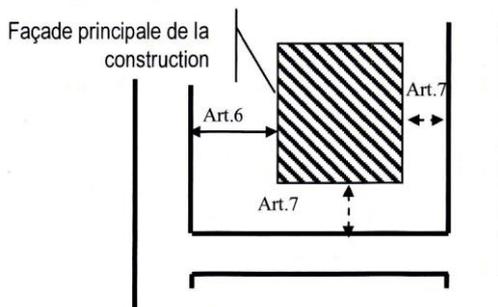


A noter que dans le cas d'un terrain n'ayant pas de façade en contact avec la voie, l'implantation à l'alignement ne s'applique pas.

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.

Véranda :

Espace vitré sur au moins 2 faces, rapporté en saillie le long d'une façade d'une construction principale. Construction considérée comme une surface habitable pour les surfaces de plus de 20 m².

Voie ou Voirie :

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

Zone humide : Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles, pendant au moins une partie de l'année.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA couvre les secteurs dans lesquels se trouvent le bâti ancien de la commune : Centre Bourg et Petit Saint Germain.

Elle comprend un secteur UAa, couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les établissements industriels.
- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions à usage d'entrepôt commerciaux.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antenne-relais de téléphonie mobile.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Les constructions à vocation forestière.

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

1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à la déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration préalable ou à permis de construire prévue aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés non classés suivant les articles L. 311-1 à L. 312-1 du Code Forestier.

2. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée, sous réserve que l'aspect extérieur soit conservé (par exemple, s'il s'agit d'un mur en pierre, de la pierre naturelle en parement peut être utilisée et non une pierre reconstituée).
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Les installations classées soumises à déclaration sont admises à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ; notamment boulangerie, laverie, etc, et si les locaux sont intégrés à l'habitat.
- Les activités à domicile sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant etc) et aucun danger pour les personnes ou les biens.
- Les équipements publics d'intérêt général et/ou d'intérêt collectif.

Un sous-zonage UAa a été créé et est soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Secteurs de mixité sociale selon l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

Une servitude a été instituée sur l'ensemble du territoire. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels, à l'exception des programmes sociaux dans leur totalité, qu'un pourcentage des logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

- **Opération de 3 logements et moins.**
Aucune part de l'opération ne doit être obligatoirement affectée au logement aidé.
- **Opération de 4 à 19 logements.**
25% minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement aidé. Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité supérieure. *
- **Opération de 20 logements et plus.**
30% minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement aidé. Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité supérieure.
La servitude s'applique aux constructions neuves. Elle s'applique également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.
La mise en oeuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L.112-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

Les accès consécutifs à une division parcellaire devront être mutualisés.

2. 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. Au-delà de trois logements, la voie de largeur 4 m au minimum devra avoir au moins un trottoir conforme à la réglementation en vigueur.
- 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 UA-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

1. Eau potable

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

2. Assainissement

A. Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

Toute construction ou installation doit être raccordée, conformément aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant, dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dument enregistrées.

Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, si celui-ci est réalisé postérieurement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un accord préalable du maître d'ouvrage du système d'assainissement.

Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être exigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte.

B. Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre annexés au PLU.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques en conformité avec la réglementation spécifique sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

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

De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux collectant des eaux usées est strictement interdite.



3. Electricité – Gaz – Téléphone

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique 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.

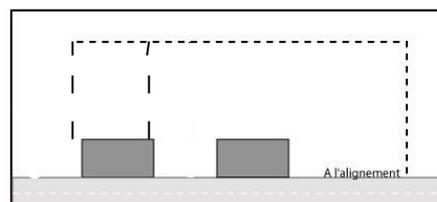
Article UA-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

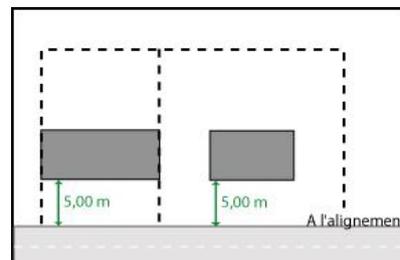
Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les nouvelles constructions (bâtiment principal et annexe) et les extensions de bâtiments sont implantées :

- **Soit à l'alignement** des voies et emprises publiques existantes ou futures :



- **Soit en retrait d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement.



Les extensions devront être réalisées en continuité des constructions existantes.

En application de l'article R. 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

Pour les annexes, aucune distance minimale ou maximale n'est prescrite, à condition qu'aucune ouverture n'existe sur leur façade, donnant sur un bâtiment dont elles ne dépendent pas. Dans le cas contraire, l'annexe devra respecter la règle appliquée aux constructions.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les 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 séparatives.

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.



Toutes les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à :

- **au moins 6 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **au moins 3 m** en cas de façade aveugle ou si la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes.

En application de l'article R. 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

Pour les annexes, aucune distance minimale ou maximale n'est prescrite, à condition qu'aucune ouverture n'existe sur leur façade, donnant sur un bâtiment dont elles ne dépendent pas. Dans le cas contraire, l'annexe devra respecter la règle appliquée aux constructions.

Le règlement exclut toute dérogation au titre des servitudes de vue ou de cours communes.

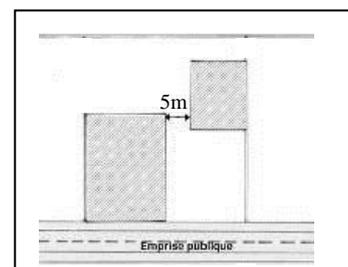
EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les 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.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation, de constructions existantes, implantées avec un retrait différent des règles du PLU, dans ce cas uniquement, l'extension peut être édifiée dans le prolongement de la construction, dans la limite de 20% de la surface au sol de l'existant, avant extension.

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

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est **d'au moins 5 mètres**.



En application de l'article R. 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

Pour les annexes, aucune distance minimale ou maximale n'est prescrite, à condition qu'aucune ouverture n'existe sur leur façade, donnant sur un bâtiment dont elles ne dépendent pas. Dans le cas contraire, l'annexe devra respecter la règle appliquée aux constructions.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.
- Les 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-9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50% de la superficie** de la propriété.

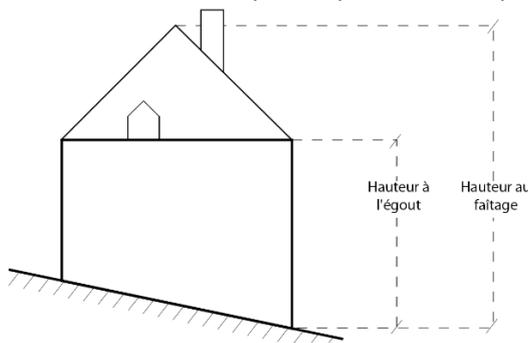


En application de l'article R. 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

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

Article UA-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclus. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point le plus bas sur le périmètre du bâtiment.



Hormis pour les toits-terrasse où la hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres**, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **9 mètres au faîtage**.

Pour les annexes isolées, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **3,5 mètres** au faîtage et à **3 mètres** pour les toitures terrasse.

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

Article UA-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement 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.

Les reconstructions après sinistre ou après démolition ainsi que les aménagements autorisés devront respecter ou n'utiliser que les matériaux identiques aux matériaux qui constituent les bâtiments existants. Il en sera de même pour les pentes, matériaux des toitures, les gouttières, les volets et les ouvrants.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives visuelles caractéristiques.

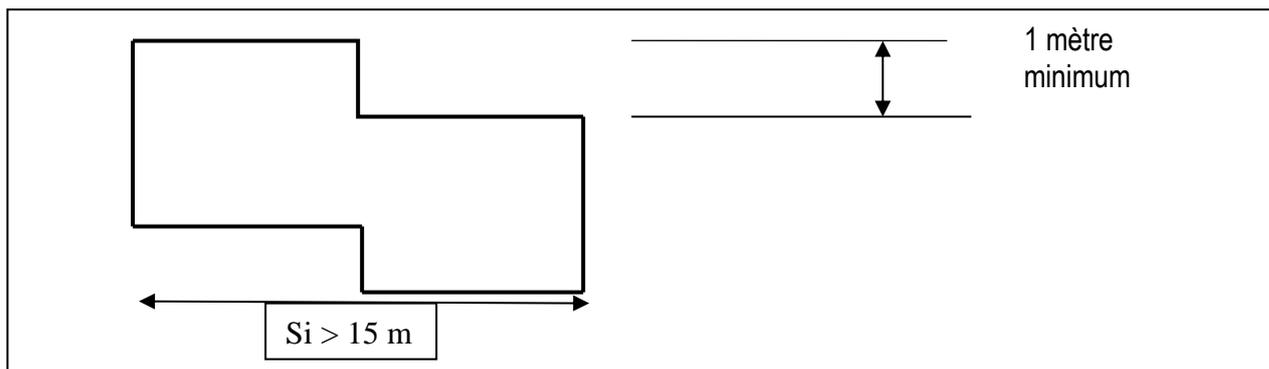
Champ d'application

Sauf dérogations contraires précisées au présent règlement, tous les bâtiments sont concernés par les dispositions de cet article UA -11, aussi bien les constructions nouvelles que celles qui doivent être restaurées.

Volumes

Les constructions ne doivent pas dépasser 15 m en longueur sur la totalité de leur façade, sinon il faut créer un décrochement au niveau du pignon.

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



Toitures

Hormis pour les toits terrasse, les toitures doivent présenter des pentes de 40° au moins pour le volume principal. Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 60 au m² environ (tuiles traditionnelles) ou 22 au m² environ (tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie). L'aspect sera sans onde et la couleur : ton vieilli ou flammé. Les tons rouge vif, orange, marron foncé et noir sont interdits. La couleur ardoise est autorisée. Les tons devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Sont cependant autorisées les toitures à 4 versants dans le cas où celles-ci rappellent des constructions existantes ou ayant existé sur le terrain (autorisation de démolir de moins de 10 ans).

Extension des constructions existantes :

Les toitures des extensions pourront être conformes à l'aspect existant (pente et couleur des tuiles ou ardoises).

Façades

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes. 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.

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :
 - soit des matériaux bruts, tels que la pierre apparente,
 - soit des matériaux revêtus d'un enduit.
- 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 oeuvre 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 à l'exclusion de toute teinte vive. Seuls les tons pierre sont autorisés.
- Les menuiseries seront peintes ou vernies, de couleur uniforme.
- L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ...est interdit.
- L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes et les murs de clôture d'une même propriété.
- Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront réalisées en zinc ou cuivre.

Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.



Menuiseries – volets

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffret ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

Terrassements

Les rez-de-chaussée ne pourront être exhausés de plus de 0,20 m par rapport au terrain existant.

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

Clôtures

La démolition des murs anciens est interdite. Des percements nouveaux sont admis dans les murs s'ils se révèlent indispensables à l'accès de véhicules ou de piétons.

- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en œuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.
- Les clôtures d'aspect « tôle ondulée » ainsi que les éléments préfabriqués d'aspect « béton » laissés apparents sont interdits.

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
- 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 revêtues ou non sont interdites.
- 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.
- En cas d'extension d'une clôture existante, elle devra être à l'identique de l'existant.

Sur les voies et le domaine public :

- Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées :
 - soit par un mur plein en pierres ou enduit de hauteur maximale de 1,50 mètres mesuré à partir de la voie.
 - soit par un muret de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage. Le tout d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales.

Les haies constituées uniquement de thuyas, cyprès... sont interdites.

- Pour les portails situés en retrait de la voie, la cote de 1,2 m se mesure à l'alignement et non pas au droit du portail.
- Lorsque le portail et le portillon sont contigus la longueur du mur maçonné ne peut excéder 1,2m.
- La hauteur du mur bahut servant à retenir le terrain naturel n'est pas comptabilisée dans la cote de 1,5 m. A l'opposé, la hauteur du mur bahut servant à retenir les remblais sont inclus dans la cote de 1,5 m.

En limites séparatives : Elles seront réalisées conformément aux dispositions des clôtures sur les voies.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE.

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes.

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 hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le



versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Lorsque les toits terrasses sont autorisés, il est recommandé la végétalisation de ces derniers pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, la limitation de l'imperméabilisation et l'intégration dans le site.

Pour les chemins piétonniers et les stationnements extérieurs, l'usage de revêtements perméables sera privilégier pour l'infiltration des eaux pluviales.

Antennes

- Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les antennes paraboliques doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Article UA-12 : Stationnement des véhicules, cycles.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur la parcelle considérée et ce conformément aux besoins.

Lorsque les locaux sont affectés à la fois à de l'habitat et à d'autres usages, au delà des limites prescrites précédemment, une place supplémentaire par tranche de 30m² est demandée.

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.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

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.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

Habitat

Pour une surface supérieure ou égale à 60 m², 2 places de parking sont requises dont une couverte sur la parcelle.

Pour une surface inférieure à 60 m², 1 seule place de parking exigée sur la parcelle.

A usage de bureau

Pour une surface inférieure à 30 m², 1 seule place de parking exigée sur la parcelle.

Il est à noter que la ou les places mentionnées se cumulent à celles affectées à l'habitat.

A usage commerciale

Pour une surface inférieure à 30 m², 2 places de parking exigée sur la parcelle.

Il est à noter que la ou les places mentionnées se cumulent à celles affectées à l'habitat.

La loi Grenelle II rend obligatoire la réalisation d'un espace de stationnement des vélos sécurisé dans les constructions neuves depuis 2012. Cette obligation concerne les immeubles d'habitations neufs ayant un parc de stationnement automobile réservé aux occupants ainsi que les bureaux (permis de construire postérieur au 01/07/2012). Article L111-5-2 et R111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitation ; Arrêté du 20 février 2012.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les cycles (habitat et activités) : 3 % de la surface plancher.

Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure lorsque celui-ci dépasse la demi-unité.



Article UA-13 : Espaces libres et plantations

Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations concernant les espaces libres et plantations figurant en annexe du présent règlement.

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.

Obligation de planter :

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations figurant en annexe du présent règlement.
- Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés : 1 arbre par 50 m² de terrain en pleine terre.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés : 1 arbre par 50 m² de terrain en pleine terre.
- Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison de 1 arbre pour 3 emplacements.

Article UA-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UA-15 : Obligations en matière de performances énergétiques 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 en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux, quand ils existent.



Dispositions applicables à la zone UB

Cette zone se caractérise par des constructions d'habitations basses, implantées isolément, jumelées ou en bande de faible densité.

Elle comprend un secteur UBa correspondant aux quartiers du Haut Boutron, du Bas Chatron, des Cottages, du Hameau de la Grange, des Mattis, de Villeroy I et II, du Petit Saint-Germain, et du Village.

Elle comprend un secteur UBb correspondant aux Cents Arpents.

Article UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les établissements industriels, commerciaux et de bureaux.
- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antenne-relais de téléphonie mobile.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.

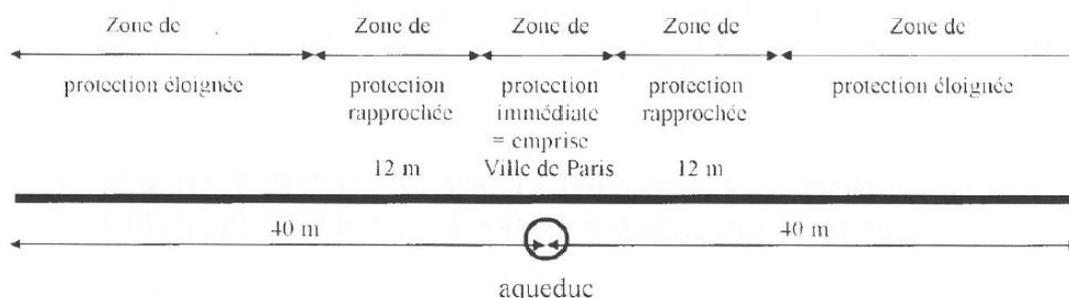
Article UB-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à la déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration préalable ou à permis de construire prévue aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés non classés suivant les articles L. 311-1 à L. 312-1 du Code Forestier.

Dans les périmètres de protections (zone de protection immédiate, rapprochée et éloignée) liées à la présence de l'Aqueduc de l'Avre, l'application de la servitude AS 1 (Service gestionnaire : Eau de Paris) s'impose.

Il s'agit d'un plan d'eau libre et qu'il y a lieu selon l'article L 1321.2 du Code de la Santé Publique, de protéger l'eau qui circule dans cet aqueduc.



2. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Les activités à domicile sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant etc) et aucun danger pour les personnes ou les biens.



- Les équipements publics d'intérêt général et/ou d'intérêt collectif.

Secteurs de mixité sociale selon l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

Une servitude a été instituée sur l'ensemble du territoire. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels, à l'exception des programmes sociaux dans leur totalité, qu'un pourcentage des logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

- **Opération de 3 logements et moins.**

Aucune part de l'opération ne doit être obligatoirement affectée au logement aidé.

- **Opération de 4 à 19 logements.**

25% minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement aidé. Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité supérieure.

- **Opération de 20 logements et plus.**

30% minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement aidé. Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité supérieure.

La servitude s'applique aux constructions neuves. Elle s'applique également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

La mise en oeuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L.112-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

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

Les accès consécutifs à une division parcellaire devront être mutualisés.

2. 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. Au-delà de trois logements, la voie de largeur 4 m au minimum devra avoir au moins un trottoir conforme à la réglementation en vigueur.
- 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 UB-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

1. Eau potable

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

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.

2. Assainissement

A. Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

Toute construction ou installation doit être raccordée, conformément aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant, dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dument enregistrées.

Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, si celui-ci est réalisé postérieurement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un accord préalable du maître d'ouvrage du système d'assainissement.

Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être exigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte.

B. Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre annexés au PLU.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques en conformité avec la réglementation spécifique sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

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

De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux collectant des eaux usées est strictement interdite.



3. Electricité – Gaz - Téléphone

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique 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.

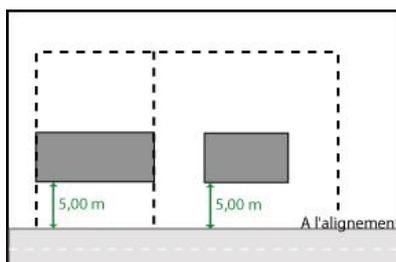
Article UB-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Les nouvelles constructions (bâtiment principal et annexe) et les extensions de bâtiments sont implantées **en retrait d'au moins 5 mètres** de l'alignement.

Les dispositions de cet article restent applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette.



En application de l'article R. 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

Pour les annexes, aucune distance minimale ou maximale n'est prescrite, à condition qu'aucune ouverture n'existe sur leur façade, donnant sur un bâtiment dont elles ne dépendent pas. Dans le cas contraire, l'annexe devra respecter la règle appliquée aux constructions.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

En UBa :

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

Toutes les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à :

- **au moins 6 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **au moins 3 m** en cas de façade aveugle ou si la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes.

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres des limites de fond de propriété.



Pour les annexes, aucune distance minimale ou maximale n'est prescrite, à condition qu'aucune ouverture n'existe sur leur façade, donnant sur un bâtiment dont elles ne dépendent pas. Dans le cas contraire, l'annexe devra respecter la règle appliquée aux constructions.

Le règlement exclut toute dérogation au titre des servitudes de vue ou de cours communes.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation, de constructions existantes, implantées avec un retrait différent des règles du PLU, dans ce cas uniquement, l'extension peut être édifée dans le prolongement de la construction, dans la limite de 20% de la surface au sol de l'existant, avant extension.

En UBb :

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

Toutes les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à :

- **au moins 8 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **au moins 6 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes.
- **au moins 4 m** en cas de façade aveugle.

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 12 mètres des limites de fond de propriété.

En application de l'article R. 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

Pour les annexes, aucune distance minimale ou maximale n'est prescrite, à condition qu'aucune ouverture n'existe sur leur façade, donnant sur un bâtiment dont elles ne dépendent pas. Dans le cas contraire, l'annexe devra respecter la règle appliquée aux constructions.

Le règlement exclut toute dérogation au titre des servitudes de vue ou de cours communes.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation, de constructions existantes, implantées avec un retrait différent des règles du PLU, dans ce cas uniquement, l'extension peut être édifée dans le prolongement de la construction, dans la limite de 20% de la surface au sol de l'existant, avant extension.

Quelle que soit la zone considérée, l'implantation d'une piscine devra se faire à 3m minimum de chaque limite séparative.

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

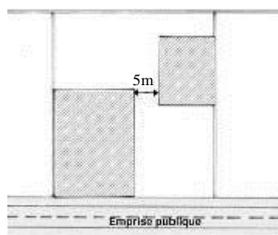
En UBa :

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est **d'au moins 5 mètres**.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.



En UBb :

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est **d'au moins 8 mètres**.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.

En application de l'article R. 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

Article UB-9 : Emprise au sol.

En UBa :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40% de la superficie** de la propriété.

En UBb :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **25% de la superficie** de la propriété.

En application de l'article R. 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division, d'un permis d'aménager.

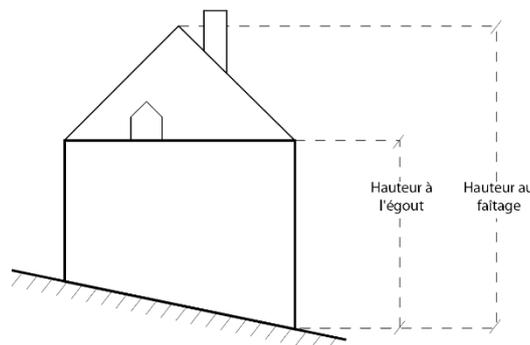
Article UB-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point le plus bas sur le périmètre du bâtiment.

Hormis pour les toits-terrasse où la hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres**, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **9 mètres au faîtage**.

Pour les annexes isolées, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **3,5 mètres au faîtage** et à **3 mètres** pour les toitures terrasse.



Article UB-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Les reconstructions après sinistre ou après démolition ainsi que les aménagements autorisés devront respecter ou n'utiliser que les matériaux identiques aux matériaux qui constituent les bâtiments existants. Il en sera de même pour les pentes et matériaux des toitures.



L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives visuelles caractéristiques.

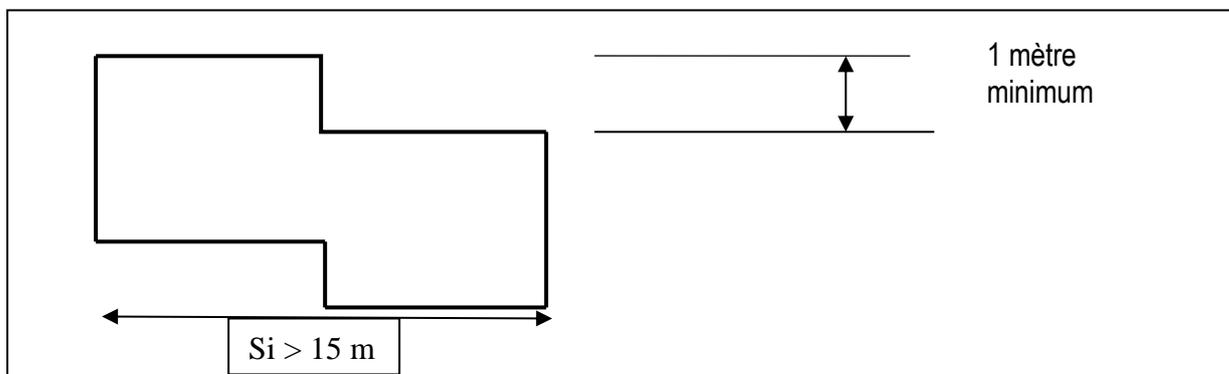
Champ d'application

Sauf dérogations contraires précisées au présent règlement, tous les bâtiments sont concernés par les dispositions de cet article 11, aussi bien les constructions nouvelles que celles qui doivent être restaurées.

Volumes

Les constructions ne doivent pas dépasser 15 m en longueur sur la totalité de leur façade, sinon il faut créer un décrochement au niveau du pignon.

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



Toitures

Hormis pour les toits terrasse, les toitures doivent présenter des pentes de 40° au moins pour le volume principal.

Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 60 au m² environ (tuiles traditionnelles) ou 22 au m² environ (tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie). L'aspect sera sans onde et la couleur : ton vieilli ou flammé.

Les tons rouge vif, orange ou marron foncé sont interdits. La couleur ardoise est autorisée.

Sont cependant autorisées les toitures à 4 versants dans le cas où celles-ci rappellent des constructions existantes ou ayant existé sur le terrain (autorisation de démolir de moins de 10 ans).

Extension des constructions existantes :

Les toitures des extensions pourront être conformes à l'aspect existant (pente et couleur des tuiles ou ardoises).

Façades

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes. 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.

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :
 - soit des matériaux bruts, tels que la pierre apparente,
 - soit des matériaux revêtus d'un enduit.
- 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 oeuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleuera 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, à l'exclusion de toute teinte vive. Seuls les tons pierre sont autorisés.
- Les menuiseries seront peintes ou vernies, de couleur uniforme.
- L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ...est interdit.
- L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes et les murs de clôture d'une même propriété.
- Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont réalisées en zinc, cuivre ou pvc.

Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.

Menuiseries – volets

Les teintes des menuiseries et volets devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

Terrassements

Les rez-de-chaussée ne pourront être exhausés de plus de 0,20 m par rapport au terrain existant.

Clôtures

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

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

Sur les voies et le domaine public :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

S'il en est prévu, elles sont autorisées si elles respectent les prescriptions suivantes :

- Les clôtures doivent être implantées à l'alignement
- Le mur bahut ne dépassant pas 0,80 m incluant toute retenue de terre.
- le mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou un grillage doublé ou non de végétaux ou surmonté de planches non jointives avec un interstice au minimum de 50 mm verticales ou horizontales avec une hauteur totale maximum de 1,5 m.
- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit les matériaux utilisés, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, le fer forgé.
- Au droit de portails et portillons, il est admis en plus des poteaux de fixation, la création de murets d'une hauteur maximale de 1,8 m et largeur de 1,2 m.
- Pour les portails situés en retrait de la voie, la cote de 1,2 m se mesure à l'alignement et non pas au droit du portail.
- Lorsque le portail et le portillon sont contigus la longueur du mur maçonné ne peut excéder 1,2m.
- La hauteur du mur bahut servant à retenir le terrain naturel n'est pas comptabilisée dans la cote de 1,5 m. A l'opposé, la hauteur du mur bahut servant à retenir les remblais sont inclus dans la cote de 1,5 m.

En limites séparatives :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

S'il en est prévu, elles sont autorisées si elles respectent les prescriptions suivantes :

- Les murs de retenus de terre ne doivent pas dépasser la hauteur du terrain naturel avant tout remaniement.
- Sont seules autorisées les clôtures grillagées toute hauteur sans plaques en soubassement avec une hauteur maximale de 1,8 m doublé ou non d'une haie végétalisée



- Tout pétitionnaire, déposant postérieurement à un permis de construire, une demande pour la mise en place de clôture devra fournir les éléments nécessaires à la vérification de la hauteur du terrain naturel de sa parcelle, faute de quoi sa demande ne pourra être recevable.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE.

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes.

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 hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Lorsque les toits terrasses sont autorisés, il est recommandé la végétalisation de ces derniers pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, la limitation de l'imperméabilisation et l'intégration dans le site.

Pour les chemins piétonniers et les stationnements extérieurs, l'usage de revêtements perméables sera privilégié pour l'infiltration des eaux pluviales.

Antennes

- Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les antennes paraboliques doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Article UB-12 : Stationnement des véhicules, cycles.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur la parcelle considérée et ce conformément aux besoins.

Lorsque les locaux sont affectés à la fois à de l'habitat et à d'autres usages, au delà des limites prescrites précédemment, une place supplémentaire par tranche de 30m² est demandée.

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.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

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.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

Habitat

Pour une surface supérieure ou égale à 60 m², 2 places de parking sont requises dont une couverte sur la parcelle.

Pour une surface inférieure à 60 m², 1 seule place de parking exigée sur la parcelle.



A usage de bureau

Pour une surface inférieure à 30 m², 1 seule place de parking exigée sur la parcelle.
Il est à noter que la ou les places mentionnées se cumulent à celles affectées à l'habitat.

A usage commerciale

Pour une surface inférieure à 30 m², 2 places de parking exigée sur la parcelle.
Il est à noter que la ou les places mentionnées se cumulent à celles affectées à l'habitat.

La loi Grenelle II rend obligatoire la réalisation d'un espace de stationnement des vélos sécurisé dans les constructions neuves depuis 2012. Cette obligation concerne les immeubles d'habitations neufs ayant un parc de stationnement automobile réservé aux occupants ainsi que les bureaux (permis de construire postérieur au 01/07/2012). Article L111-5-2 et R111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitation; Arrêté du 20 février 2012.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les cycles (habitat et activités): 3 % de la surface plancher.
Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure lorsque celui-ci dépasse la demi-unité.

Article UB-13 : Espaces libres et plantations

Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations concernant les espaces libres et plantations figurant en annexe du présent règlement.

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.

Obligation de planter :

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations figurant en annexe du présent règlement.
- Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés : 1 arbre par 50 m² de terrain en pleine terre.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés : 1 arbre par 50 m² de terrain en pleine terre.
- Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison de 1 arbre pour 3 emplacements.

Article UB-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UB-15 : Obligations en matière de performances énergétiques 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 UB-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux, quand ils existent.



Dispositions applicables à la zone UE

CARACTERE DE LA ZONE

Equipements publics administratifs, d'éducation et de loisirs.

Article UE-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les bâtiments à vocation d'habitat, sauf ceux indiqués en UE2.
- Les établissements industriels, commerciaux et de bureaux.
- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antenne-relais de téléphonie mobile, sauf sur le secteur de l'ancienne station d'épuration.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.

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

1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à la déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration préalable ou à permis de construire prévue aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés non classés suivant les articles L. 311-1 à L. 312-1 du Code Forestier.
- Dans le périmètre de protection lié à la présence d'ouvrage historique, des dispositions particulières seront prises en compte.

2. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

- Les constructions à usage d'équipement collectif, étant entendu qu'il sera tenu compte des risques d'insalubrité ou d'inconfort pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.

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

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.



Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables isolées. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2. 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 UE-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

1. Eau potable

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

2. Assainissement

A. Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

Toute construction ou installation doit être raccordée, conformément aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant, dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dûment enregistrées.

Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, si celui-ci est réalisé postérieurement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un accord préalable du maître d'ouvrage du système d'assainissement.

Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être exigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte.

B. Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre annexés au PLU.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques en conformité avec la réglementation spécifique sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.



Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

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

De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement peut alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux collectant des eaux usées est strictement interdite.

3. Electricité – Gaz - Téléphone

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique 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.

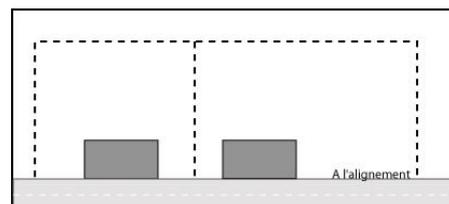
Article UE-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Les nouvelles constructions (bâtiment principal et annexe) et les extensions de bâtiments sont implantées :

- **Soit à l'alignement** des voies et emprises publiques,



- **Soit en retrait d'au moins 1,5 mètre** de ce dernier.



Pour les annexes, aucune distance minimale ou maximale n'est prescrite, à condition qu'aucune ouverture n'existe sur leur façade, donnant sur un bâtiment dont elles ne dépendent pas. Dans le cas contraire, l'annexe devra respecter la règle appliquée aux constructions.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



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

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

Toutes les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Pour les annexes, aucune distance minimale ou maximale n'est prescrite, à condition qu'aucune ouverture n'existe sur leur façade, donnant sur un bâtiment dont elles ne dépendent pas. Dans le cas contraire, l'annexe devra respecter la règle appliquée aux constructions.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.

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

Non réglementé

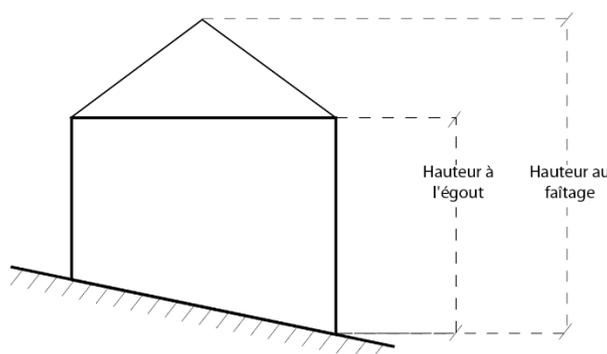
Article UE-9 : Emprise au sol.

Non réglementé

Article UE-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point le plus bas sur le périmètre du bâtiment.



La hauteur des constructions de toute nature est limitée à **9 mètres** au faîtage.

Article UE-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

- 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.

Les reconstructions après sinistre ou après démolition ainsi que les aménagements autorisés devront respecter ou n'utiliser que les matériaux identiques aux matériaux qui constituent les bâtiments existants. Il en sera de même pour les pentes, matériaux des toitures, les gouttières, les volets et les ouvrants.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives visuelles caractéristiques.

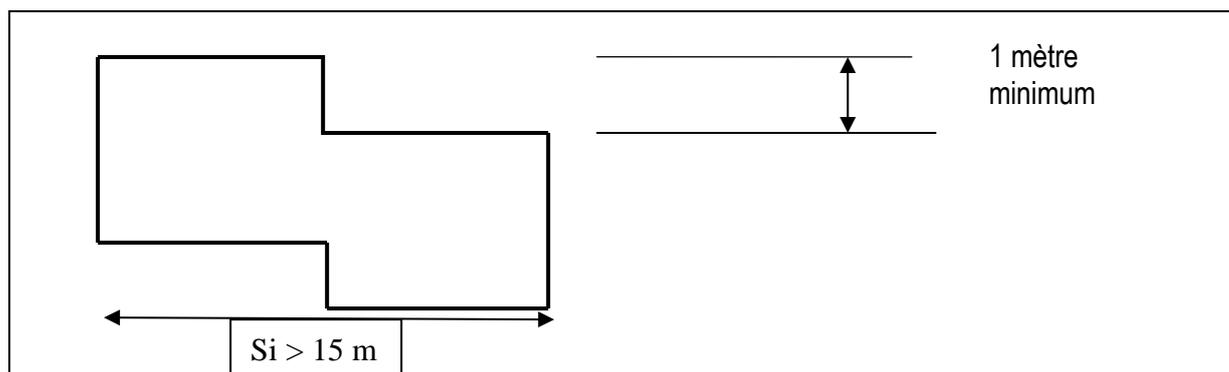
Champ d'application

Sauf dérogations contraires précisées au présent règlement, tous les bâtiments sont concernés par les dispositions de cet article UE-11, aussi bien les constructions nouvelles que celles qui doivent être restaurées.

Volumes

Les constructions ne doivent pas dépasser 15 m en longueur sur la totalité de la façade, sinon il faut créer un décrochement au niveau du pignon.

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



Toitures

Hormis pour les toits terrasse, les toitures doivent présenter des pentes de 40° au moins pour le volume principal.

Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 60 au m² environ (tuiles traditionnelles) ou 22 au m² environ (tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie). L'aspect sera sans onde et la couleur : ton vieilli ou flammé.

Les tons rouge vif, orange, marron foncé et noir sont interdits. La couleur ardoise est autorisée.

Les tons devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Sont cependant autorisées les toitures à 4 versants dans le cas où celles-ci rappellent des constructions existantes ou ayant existé sur le terrain (autorisation de démolir de moins de 10 ans).

Extension des constructions existantes :

Les toitures des extensions pourront être conformes à l'aspect existant (pente et couleur des tuiles ou ardoises).

Façades

- Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes. 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.



Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :
 - soit des matériaux bruts, tels que la pierre apparente,
 - soit des matériaux revêtus d'un enduit.
- 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 oeuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleurer 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 à l'exclusion de toute teinte vive. Seuls les tons pierre sont autorisés.
- Les menuiseries seront peintes ou vernies, de couleur uniforme.
- L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ...est interdit.
- L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes et les murs de clôture d'une même propriété.
- Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont réalisées en zinc, cuivre ou pvc.

Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.

Menuiseries – volets

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

Terrassements

Les rez-de-chaussée ne pourront être exhausés de plus de 0,20 m par rapport au terrain existant.

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

Clôtures

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m.
- 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 revêtues ou non sont interdites.
- 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 mur plein en pierres ou enduit de hauteur maximale de 1,50 mètres mesuré à partir de la voie.
 - soit par un muret de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage. Le tout d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales.

Les haies constituées uniquement de thuyas, cyprès... sont interdites.



DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE.

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes.

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 hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Article UE-12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).

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.

Article UE-13 : Espaces libres et plantations

Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations concernant les espaces libres et plantations figurant en annexe du présent règlement.

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.

Obligation de planter :

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations figurant en annexe du présent règlement.
- Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés : 1 arbre par 50 m² de terrain en pleine terre.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés : 1 arbre par 50 m² de terrain en pleine terre.
- Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison de 1 arbre pour 3 emplacements.



Article UE-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UE-15 : Obligations en matière de performances énergétiques 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 UE-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux, quand ils existent.



Dispositions applicables à la zone UJ

CARACTERE DE LA ZONE

Parcs d'activités économiques. Cette zone couvre le secteur de la Vallée Yart entre deux zones ferroviaires. Elle est destinée à recevoir des activités industrielles non polluantes ou artisanales non polluantes.

Article UJ-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les bâtiments à vocation d'habitat, sauf ceux indiqués en UJ2.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- Les dépôts de toutes natures, matériaux en vrac type gravats, déchets de chantier etc... à ciel ouvert.
- Les sous-sols réalisés sur les parcelles situées le long des voies de chemin de fer.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets, à l'exception des matériaux nécessaires aux activités économiques ou aux services publics.

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

1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à la déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration préalable ou à permis de construire prévue aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés non classés suivant les articles L. 311-1 à L. 312-1 du Code Forestier.

2. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

- Les constructions à vocation économique, étant entendu qu'il sera tenu compte des risques d'insalubrité ou d'inconfort pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations. Elles pourront être assujetties à des règles de protection acoustique particulières, compte tenu de la proximité des voies ferrées. Un seul logement d'une surface de plancher maximale de 80 m² est autorisé par unité foncière.
- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Les installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.
- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.



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

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Un double accès est possible s'il est justifié par un sens unique de circulation (chaque accès aura une fonction soit d'entrée soit de sortie).

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

2. 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 UJ-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

1. Eau potable

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

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.

2. Assainissement

A. Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

Toute construction ou installation doit être raccordée, conformément aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant, dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dument enregistrées.

Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, si celui-ci est réalisé postérieurement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un accord préalable du maître d'ouvrage du système d'assainissement.



Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être exigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte.

B. Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre annexés au PLU.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques en conformité avec la réglementation spécifique sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

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

De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux collectant des eaux usées est strictement interdite.

3. Electricité – Gaz - Téléphone

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique 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.
- Les coffrets sont à intégrer aux murets techniques, (y compris boîtiers de commandes des portails d'accès)

4. Défense incendie

- Se référer au décret de 1951 (60 m³/h pendant 2 heures) , à charge pour chaque pétitionnaire de mettre en place le complément, sous forme de bâche de stockage, soit séparément pour chaque lot, soit de manière plus ou moins regroupée, si cela est possible. Dans tous les cas l'implantation devra tenir compte de l'article UJ-13 afin d'assurer l'intégration paysagère de l'ensemble.

Article UJ-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Les constructions ou installations devront s'implanter à 5 m au moins de l'alignement de la voie de desserte.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



Pour éviter un linéaire de façade trop important, en cas de bâtiments accolés sur la même limite séparative, la seconde construction (permis de construire déposé postérieurement à la première) devra présenter un décrochement d'au moins 2m.

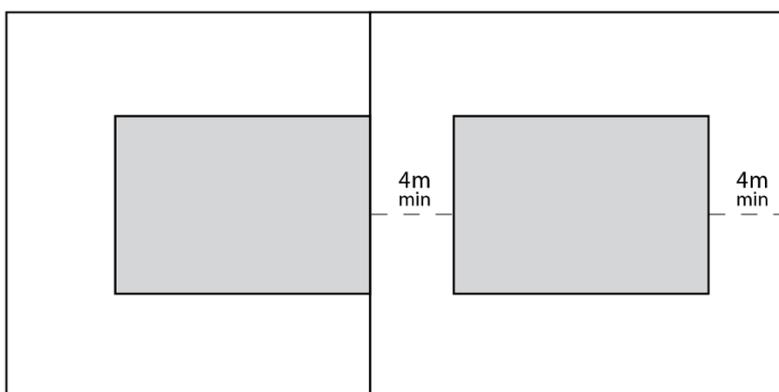
Pour les annexes, aucune distance minimale ou maximale n'est prescrite, à condition qu'aucune ouverture n'existe sur leur façade, donnant sur un bâtiment dont elles ne dépendent pas. Dans le cas contraire, l'annexe devra respecter la règle appliquée aux constructions.

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

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

Toutes les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à 4 mètres des limites de propriété.



Pour les annexes, aucune distance minimale ou maximale n'est prescrite.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation, de constructions existantes, implantées avec un retrait différent des règles du PLU, dans ce cas uniquement, l'extension peut être édifiée dans le prolongement de la construction, dans la limite de 20% de la surface au sol de l'existant, avant extension.

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

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est **d'au moins 3 mètres**.

Pour les annexes, aucune distance minimale ou maximale n'est prescrite.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.

Article UJ-9 : Emprise au sol.

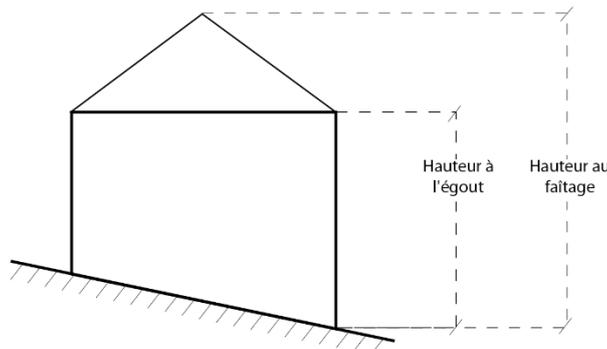
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50% de la superficie** de la propriété.



Article UJ-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point le plus bas sur le périmètre du bâtiment.



La hauteur maximale des constructions est limitée à **12 mètres**.

Pour les aménagements ou les extensions des bâtiments existants, il ne sera pas tenu compte de cette règle, dès lors que l'extension ou l'aménagement présentent une homogénéité architecturale avec le bâti existant.

Pour les annexes isolées, la hauteur maximale des constructions de toute nature est limitée à **3,5 mètres**.

Article UJ-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives visuelles caractéristiques.

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

DISPOSITION GENERALES

Volumes

De volumétrie sobre et simple, les bâtiments respecteront les règles suivantes :

- La composition du bâtiment, s'il est de grand gabarit, devra être conçue en plusieurs volumes afin d'éviter un effet massif et son impact dans la lecture du paysage.

Les toitures

- Pour minimiser leur impact visuel, les toitures terrasse ou à faible pente seront privilégiées.
- En cas de toiture terrasse, la hauteur sera mesurée au sommet de l'acrotère.

Les façades

- Elles devront résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, devra faire l'objet du plus grand soin. Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, devront s'intégrer harmonieusement à la façade.
- L'utilisation de matériaux réfléchissants en façade et en toiture est interdite.



Les matériaux

- Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une conception. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les clôtures :

Tout le périmètre de la zone d'activité sera clôturé pour garantir une conformité vis-à-vis des prescriptions de Réseau Ferré de France en la matière.

Cette clôture "extérieure" caractérisée par une uniformité de traitement sera doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.

- En limite des voies publiques, les clôtures seront constituées d'un mur plein d'aspect béton brut de 0.50 m de haut maximum, surmonté éventuellement de panneaux rigides en treillis soudé, plastifiée sur acier galvanisé, de maillage orthogonal rectangulaire et plan (maille de 200 x 50) de couleur verte (type RAL 6002) Les poteaux de fixation sont réalisés dans le même coloris.. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 2,00 m. Les portails seront de même hauteur que la clôture et de conception simple.
- En limite séparative de propriété, les clôtures seront constituées d'un grillage à large maille de couleur verte (type RAL 6002) tendu entre poteaux et ne devra pas excéder 2,00 m de hauteur.

L'accès aux parcelles est composé d'un portail de coloris identique, et de même hauteur que l'ensemble de la clôture soit 2.00m. Il est réalisé en barreaudage métallique vertical de tonalité verte encadré de deux murets techniques qui doivent intégrer la signalétique, les coffrets, la boîte aux lettres et un local pour les ordures ménagères.

Conception des locaux pour le stockage des ordures ménagères : Un espace de stockage des ordures ménagères doit être intégré à la conception des murs de clôtures et être accessible directement depuis l'emprise publique. Il doit garantir une surface de 2,5 m² minimum (2,5 m x 1,5 m), qui peut être agrandi en fonction de l'activité de l'entreprise et suivant le besoin des services de collectes des ordures ménagères.

Organisation des aires de stockage

- Aucun stockage n'est autorisé à l'air libre
- Le stockage est interdit au-devant des façades des bâtiments (côté accès).
- Le stockage s'organise en cœur d'îlot de la zone d'activités, pour être dissimulé des vues depuis les voies de circulation et les alentours.

On peut distinguer 2 possibilités de stockage :

- Un stockage couvert, à intégrer à la construction des bâtiments.
- Un stockage couvert géré sur les espaces libres. Dans ce cas, la hauteur du stockage ne devra pas dépasser la hauteur à l'égout des bâtiments principaux et son traitement architectural devra s'inscrire dans le même esprit.

Lorsqu'il est géré sur les espaces libres, le stockage ne doit en aucun cas dépasser la hauteur du bâtiment construit sur la parcelle

Enseignes et éclairage extérieur

Les enseignes doivent être intégrées à la composition et au volume du bâtiment.

Elles ne doivent en aucun cas être en débord de toiture ou de façade.

Les enseignes lumineuses sont autorisées. Leur usage sera cependant interdit entre 22h et 6 h afin de limiter leur impact lumineux dans leur environnement

Pour garantir l'identité de chaque entreprise, les logos ne sont pas soumis à une contrainte de couleur lorsqu'ils sont intégrés à la façade des constructions, leur dimensionnement et leur position ne doivent pas dénaturer la qualité architecturale des constructions.

L'éclairage des façades doit être limité et justifié avant sa mise en œuvre (soumis à autorisation).

L'ensemble du mobilier d'éclairage doit présenter la tonalité du RAL 7016, déjà prescrite pour l'ensemble du mobilier urbain des espaces publics.



La hauteur des mats d'éclairage ne doit en aucun cas être supérieure à 9 m (hauteur de l'éclairage prescrite sur les espaces publics), et ne pas dépasser la hauteur des bâtiments construits sur la parcelle.

L'implantation et les caractéristiques des éclairages extérieurs du bâtiment et sur la parcelle, devront être précisés sur les demandes d'autorisation de construire. Les rayonnements lumineux ne doivent en aucun cas dépasser l'emprise de la parcelle, ou créer une nuisance aux tiers.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE.

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes.

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 hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Antennes

- Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les antennes paraboliques doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Article UJ-12 : Stationnement des véhicules et des cycles

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

- Une réserve de terrain nécessaire au stationnement, calculée à partir des normes définies ci-dessous.
- La réalisation des stationnements sur tout ou partie de cette réserve s'effectuera en fonction de l'évolution des besoins.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.
- Les aires de stationnement sont interdites sur les bandes de plantation imposées.
- Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou déchargement sur la voie publique est interdite.
- Dans tous autres cas, le stationnement dissimulé à l'intérieur ou à l'arrière des constructions est préféré.
- Pour tout ERP recevant du public, il sera exigé au moins 1 place respectant les normes d'accessibilité aux PMR pour 10 places de stationnement. Leur localisation devra être située à proximité de l'entrée du bâtiment.

Définition du nombre de places de stationnement des véhicules :

- a. Pour les constructions à usage d'habitation :
1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction
- b. Pour les constructions à usage de bureau :
1 place de stationnement par tranche de 60 m² de la surface de plancher de l'immeuble.
- c. Pour les constructions à usage d'atelier ou de laboratoire :
1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher de construction.



Définition du nombre de places de stationnement des cycles :

- a. Pour toutes constructions :
3 % de la surface plancher.

Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure lorsque celui-ci dépasse la demi-unité.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Seront aussi prévues sur la propriété, les aires de chargement et de déchargement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UJ-13 : Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés : 1 arbre par 100 m² de terrain en pleine terre.
- Des plantations seront faites dans les marges de recul par rapport aux voies.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

- De plus, compte tenu du caractère naturel des abords immédiats et pour assurer l'intégration paysagère de l'ensemble de ce secteur, des haies bocagères composées d'essences indigènes seront plantées sur toutes ses limites.
- En cas de réalisation d'une haie, obligatoire ou non, celle-ci devra être de type haie vive avec plusieurs essences végétales apportant couleurs, senteurs et offrant un aspect plus libre aux limites séparatives. Les haies non obligatoires ne devront pas dépasser 1,20 m de hauteur.
- Les haies à essences mono spécifiques sont interdites (type thuyas, lauriers, cyprès...)

Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations concernant les espaces libres et plantations figurant en annexe du présent règlement.

Article UJ-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UJ-15 : Obligations en matière de performances énergétiques 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 UJ-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux, quand ils existent.



Dispositions applicables à la zone UM

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est exclusivement affectée à l'activité ferroviaire.

Article UM-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Toutes constructions non liées aux activités ferroviaires.

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

1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à la déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à la déclaration préalable ou à permis de construire prévue aux articles R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés non classés suivant les articles L. 311-1 à L. 312-1 du Code Forestier.

2. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

- Les constructions à vocation ferroviaire, étant entendu qu'il sera tenu compte des risques d'insalubrité ou d'inconfort pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.

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

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

2. Voirie

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

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

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



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

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

1. Eau

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

2. Assainissement

A. Eaux usées

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les installations existantes l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux réglementations en vigueur.

B. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité – Téléphone

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique 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.

En l'absence de réseaux publics d'eau, d'électricité ou d'assainissement ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article UM-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Les constructions ou installations devront s'implanter à 5 m au moins de l'alignement.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



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

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des limites de propriété.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est **d'au moins 4 mètres**.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.

Article UM-9 : Emprise au sol.

Sans objet

Article UM-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point le plus bas sur le périmètre du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est limitée à **4 mètres**.

Pour les aménagements ou les extensions des bâtiments existants, il ne sera pas tenu compte de cette règle, dès lors que l'extension ou l'aménagement présentent une homogénéité architecturale avec le bâti existant.

Article UM-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives visuelles caractéristiques.

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



Article UM-12 : Stationnement des véhicules

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

- Une réserve de terrain nécessaire au stationnement.
- La réalisation des stationnements sur tout ou partie de cette réserve s'effectuera en fonction de l'évolution des besoins.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UM-13 : Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 80 m² de terrain.
- Les aires de stationnement, d'une superficie globale ou supérieure à 1000 m² seront entourées d'écrans boisés.

Si cette superficie excède 2000 m², elles seront, en outre, divisées par des rangées d'arbres, arbustes ou haies vives pour en améliorer l'aspect et en diminuer les nuisances.

Article UM-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UM-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

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

Article UM-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone A

La zone agricole correspond exclusivement aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

SONT INTERDITS :

Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article A2 et notamment:

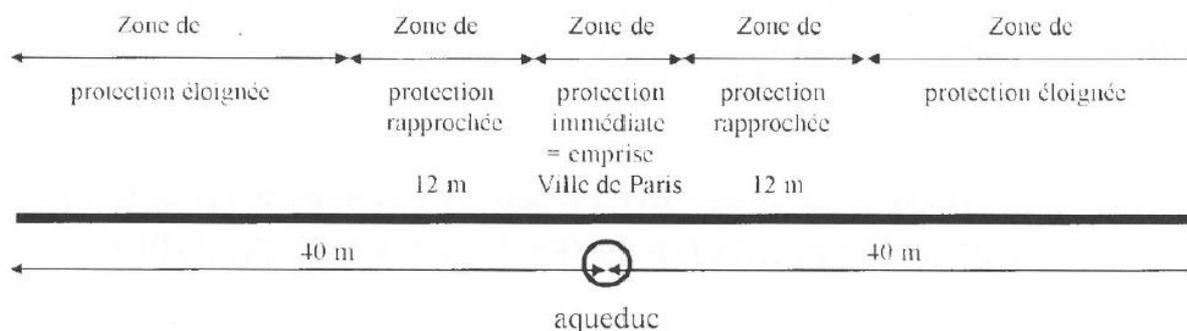
- Les activités de services,
- Les activités industrielles, commerciales et artisanales,
- Les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance,
- Les constructions à usage hôtelier,
- Les entrepôts logistiques non liés à l'activité agricole,
- L'exploitation forestière,
- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale.
- La transformation en locaux d'habitation de locaux à usage agricole.
- L'implantation de tout nouvel aménagement entraînant une obstruction ou un changement de direction des écoulements (hors dispositifs de régulation) tels que des murs, clôtures.
- La restauration de bâtiment en ruine visée au second alinéa de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme.
- Toutes les constructions qui ne respectent pas un retrait de 6 mètres par rapport au haut de la berge le long du cours d'eau du Maldroit, à l'exception des infrastructures et ouvrages de franchissement.
- Le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la circulation des écoulements.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets, à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- Les antenne-relais de téléphonie mobile.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques si ils ne sont pas intégrés dans des constructions.
- 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.
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, repérées au document graphique, les remblais de toute nature, les constructions nouvelles, l'augmentation de l'emprise au sol, l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou changement de destination, les sous-sols, les clôtures pleines et la reconstruction après démolition ou destruction.

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

1. Rappels

Dans les périmètres de protections (zone de protection immédiate, rapprochée et éloignée) liées à la présence de l'Aqueduc de l'Avre, l'application de la servitude AS 1 (Service gestionnaire : Eau de Paris) s'impose.

Il s'agit d'un plan d'eau libre et qu'il y a lieu selon l'article L 1321.2 du Code de la Santé Publique, de protéger l'eau qui circule dans cet aqueduc.



2. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole (serres de production, locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, locaux de production et de stockage des produits à usage agricole).
- La reconnaissance et l'extension limitée (20% maximum de la SDP de la construction) des constructions à usage d'habitation, réalisées légalement avant l'approbation du présent PLU.
- Les stations d'épuration.
- Les abris de prairie nécessaires au pâturage des équidés. Au moins l'un des côtés doit être ouvert et sans porte. L'emprise au sol d'un abri ne peut excéder 20 m² par construction.
- Les constructions de bâtiments à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement principal des exploitants agricoles, dans la mesure où cette construction est strictement nécessaire à l'exploitation agricole et où elle est implantée à moins de 30,00m du siège de l'exploitation.
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.
- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles soient liées à une exploitation agricole, ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux agricoles
- Le cas échéant, l'implantation des bâtiments de l'exploitation agricole doit être conforme aux règles de distance fixées par le règlement sanitaire départemental ou par la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Pour l'application de ces dispositions une exploitation agricole est définie comme une unité fonctionnelle dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalant à au moins la moitié de la surface minimale d'installation (SMI) définie par le schéma directeur départemental des structures agricoles.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement au sens des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles qui sont identifiés au plan de zonage comme des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
- Les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) constituant un accessoire d'une exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, soit dans une construction existante faisant éventuellement l'objet d'une extension, soit dans une nouvelle construction située à proximité immédiate du corps d'exploitation et présentant une surface de plancher maximale de 50 m².



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

1. Accès

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.

2. Voirie

- Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel des zones, et doivent en particulier comporter des éléments paysagers adaptés.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- 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 réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

1. Eau potable

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

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).

2. Assainissement

A. Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

Toute construction ou installation doit être raccordée, conformément aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant, dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dument enregistrées.

Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, si celui-ci est réalisé postérieurement.



L'évacuation des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un accord préalable du maître d'ouvrage du système d'assainissement.

Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être exigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte.

B. Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre annexés au PLU.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques en conformité avec la réglementation spécifique sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

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

De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux collectant des eaux usées est strictement interdite.

3. Electricité – Gaz - Téléphone

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique 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.

4. 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.

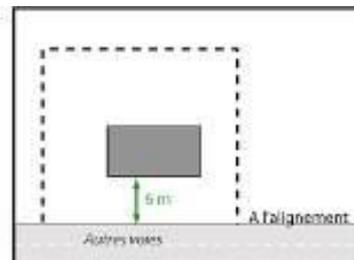
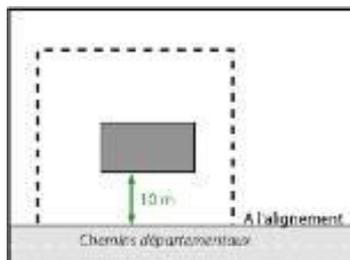
Article A-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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 de voie départementale.**
- **6 mètres de l'alignement en bordure des autres voies.**



Document approuvé



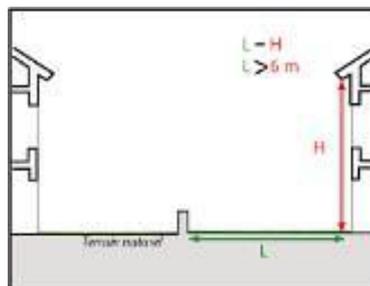
Les extensions des constructions existantes sont autorisées en continuité de la construction principale.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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 n qui pourront s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement.

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

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

Article A-9 : Emprise au sol.

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 faitage.
- 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 6 m au faitage.
- 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.

Article A-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement 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. Seuls les tons pierre sont autorisés.

Éléments de bâti ou ensemble à protéger

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme (ensembles cohérents et bâtis isolés protégés) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE.

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes.

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 hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Antennes

- Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les antennes paraboliques doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Article A-12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

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.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement



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.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

Habitation à condition d'être destinées au logement principal des exploitants agricoles :

- 2 places (dont une couverte) par logement de plus de 60 m² de surface de plancher.

Article A-13 : Espaces libres et plantations

Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations concernant les espaces libres et plantations figurant en annexe du présent règlement.

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 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.
- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations figurant en annexe du présent règlement.
- Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.
- Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison de 1 arbre pour 3 emplacements.

Article A-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article A-15 : Obligations en matière de performances énergétiques 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 en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions pourront être raccordées aux réseaux, quand ils existent.



Dispositions applicables à la zone N

La zone N constitue une zone de protection d'espaces naturelles d'intérêt paysager ou écologique. Zones naturelles protégées de l'urbanisation. Sites privilégiés pour l'épanouissement des fonctions floristiques et faunistiques. Elle regroupe les grandes entités naturelles. Cette identification s'accompagne de dispositions réglementaires qui assurent leur pérennité notamment en garantissant l'inconstructibilité.

Elle comprend un secteur Ng destiné à accueillir des aménagements et installations liées aux activités golfiques.

Article N-1 : Occupations et utilisations 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.
- Toutes nouvelles constructions dans une bande de 6,00m le long du ru du Maldroit.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- Les antenne-relais de téléphonie mobile.
- Les exhaussements de sols, les constructions autorisées devant respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques si ils ne sont pas intégrés dans des constructions.
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, repérées au document graphique, les remblais de toute nature, les constructions nouvelles, l'augmentation de l'emprise au sol, l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou changement de destination, les sous-sols, les clôtures pleines et la reconstruction après démolition ou destruction.

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

1. Rappels

- *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.*
- *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.*
- *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 :

Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mise en cause, et dès lors qu'elles ne portent ni atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.



- Les stations d'épuration des eaux usées combinant l'ingénierie écologique aux technologies traditionnelles.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires.
- L'édification de clôtures.

En Ng, sont autorisés, sous réserve d'une intégration paysagère, les équipements, aménagements et installations légères de loisirs liés aux activités golfiques.

Dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage, par un fossé ou par un cours d'eau, les constructions, ouvrages et travaux à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide ou de ce fossé, tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

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

Les accès devront être réservés au strict usage des équipements desservis.
Ils devront être réalisés afin de porter le moins possible atteinte au caractère naturel de la zone.

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

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

1. Eau potable

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

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 existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2. Assainissement

A. Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

Toute construction ou installation doit être raccordée, conformément aux articles L1331-1 à 8 du Code de la Santé Publique par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant, dès lors que la parcelle cadastrale est desservie soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage dument enregistrées.

Un arrêté de branchement délivré par le maître d'ouvrage du système d'assainissement en détermine les caractéristiques techniques.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, si celui-ci est réalisé postérieurement.



L'évacuation des eaux usées non domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un accord préalable du maître d'ouvrage du système d'assainissement.

Conformément aux réglementations en vigueur, un prétraitement peut être exigé, dans le cadre des conditions d'admission des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement. Une convention de déversement peut être exigée pour encadrer les conditions techniques et financières du rejet au réseau de collecte.

B. Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre annexés au PLU.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques en conformité avec la réglementation spécifique sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

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

De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux collectant des eaux usées est strictement interdite.

3. Electricité – Gaz - Téléphone

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique 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.

Article N-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Toutes nouvelles constructions ou installations doivent être implantée **en retrait de 20 m par rapport à l'alignement.**

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

Toutes les constructions nouvelles ou installations devront être implantées en retrait d'au moins 10 des limites séparatives.



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

Sans objet

Article N-9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder **15% de l'unité foncière sur laquelle est déposée le projet.**

Article N-10 : Hauteur maximale des constructions.

- La hauteur de toute construction admise est mesurée **depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faitage.**
- La hauteur maximale admise pour les constructions est de **9 m.**
- La hauteur de la construction doit lui permettre de s'intégrer dans les masses boisées existantes ou à créer.

Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Dispositions générales :

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. Ils doivent s'y faire oublier ou apparaître comme un élément marquant du site.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps. Seuls les tons pierre sont autorisés.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE.

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes.

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 hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.



Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Article N-12 : Stationnement des véhicules

Sans objet

Article N-13 : Espaces libres et plantations

Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations concernant les espaces libres et plantations figurant en annexe du présent règlement.

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. 113-2 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 abords de la construction et de tout aménagement doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions.
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale.
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement.
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

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

Article N-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article N-15 : Obligations en matière de performances énergétiques 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 en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions pourront être raccordées aux réseaux, quand ils existent.



ANNEXES

Espaces Libres et plantations

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés de préférence par des arbres d'essence locale. 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 Saint-Germain de la Grange :

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 billardii (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 des espèces adaptées en bordure de cours d'eau :

- Acer pseudoplatanus (érable sycomore)
- Alnus glutinosa (aulne glutineux)



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

Liste 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 DE LA MAULDRE