Commune de Maule

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Modification n°3 du PLU

Version du 19/10/2026

Les éléments du PLU en vigueur supprimés par la présente modification de droit commun ont une police barrée de couleur rouge.
Les éléments ajoutés au PLU ont une police de couleur verte.

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION 2
II. DISPOSITIONS GENERALES 4
III. ZONE URBANISEE 20
IV. ZONE A URBANISER 41
V. ZONE AGRICOLE 53
VI. ZONE NATURELLE ET FORESTIERE 61
~~VII. REGLEMENTS DES LOTISSEMENTS ..... 74~~
VIII. ANNEXES 75

I. INTRODUCTION

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en quatre parties et des annexes.

Il est établi conformément aux articles L.123 et R. 123 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES

~~TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER~~

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ANNEXES

La démarche à suivre pour connaître les règles propres à un terrain est la suivante :

- Repérage du terrain sur le plan de zonage et identification de la zone dans laquelle il se trouve.
- Lecture du règlement relatif à la zone où est situé le terrain.
- Consultation des documents annexes (servitudes d'utilité publique — emplacements réservés pour équipements publics — réseaux d'alimentation en eaux potables — réseau d'assainissement) afin de voir si ces documents ont une influence sur la constructibilité du terrain.

NOTA

Dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur deux zones, les règles de chacune deszones s'appliquent à la partie correspondante.

Le présent règlement fait mention d'articles du code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU, c'est-à-dire en novembre 2007.

Les zones du PLU de MAULE :

Sur l'ensemble du territoire : Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 430-1-ddu Code de l'Urbanisme.

Zone U :

Il s'agit d'une zone urbanisée.

Elle comprend :

- Un secteur Ua qui correspond au centre ancien.
- Un secteur Ub qui correspond aux extensions de part et d'autre du centre ancien, et un sous-secteur Ub1 correspondant au Domaine Saint-Jacques.
- Un secteur Uc qui correspond aux zones ~~pavillonnaires de lotissement~~ de maisons individuelles.
- Un secteur Ud qui correspond aux abords de la RD 191.
- Un secteur Ue qui correspond à la zone d'habitat diffus.
- Un secteur Uh qui correspond à la zone d'habitat collectif de la Résidence Dauphine.

- Un secteur Ux qui correspond à un secteur à vocation industrielle ou artisanale
- Un secteur U_1 qui correspond à la zone urbaine de projet dite de Dadancourt, faisant l'objet d'une OAP. Une orientation d'aménagement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur.
- Un secteur U2 qui correspond à la zone urbaine de projet dite de la Gare, faisant l'objet d'une OAP. Une orientation d'aménagement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur.
- Un secteur U_3 qui correspond à la zone urbaine de projet dite des Moussets, faisant l'objet d'une OAP. Une orientation d'aménagement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur.

~~Et des sous-secteurs de lotissement (Ubl, Ucl) où le règlement de lotissement reste applicable, dans les conditions de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme. Si ces règlements de lotissement ne sont pas reconduits par les colotis, le règlement du secteur sans l'indice « l » s'applique. Exemple : si le règlement du lotissement n'est pas reconduit en Ubl, les règles du secteur Ub s'appliquent.~~

~~Zone AU :~~

~~Il s'agit d'une zone naturelle à urbaniser. Elle comprend :~~

- ~~Un secteur 1AU équipé et urbanisable, divisé en trois sous-secteurs :~~
  - ~~$1AU_1$ dit zone du Collège,~~
  - ~~$1AU_2$ dit zone de la Vallée d'Agnou Est,~~
  - ~~$1AU_3$ dit zone de la Vallée d'Agnou Ouest,~~

  ~~Une orientation d'aménagement a été élaborée pour chacun des deux sous-secteurs. Ces orientations d'aménagement ainsi que le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces sous-secteurs.~~
- ~~Un secteur 2AU, non équipé, urbanisable qu'après une procédure de modification ou de révision du plan local d'urbanisme.~~

Zone A :

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique.

Zone N :

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et des risques naturels.

- Un secteur Na dans lequel la construction d'annexes, le changement de destination des bâtiments en habitation et l'extension des bâtiments sont autorisés.
- Un secteur Ne dans lequel la construction d'équipements publics et privés est autorisée. Ce secteur est divisé en ~~6~~ 7 sous-secteurs, suivant la vocation des terrains.
- Dans le sous-secteur de lotissement (Nel), le règlement du lotissement reste applicable, dans les conditions de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme. Si ce règlement de lotissement n'est pas reconduit par les colotis, le règlement du secteur Ne s'applique.
- Un secteur Nxa où seules les activités en rapport avec l'activité agricole sont autorisées. Dans le sous-secteur Nx, seules les extensions des activités existanteset la construction d'annexes sont autorisées.

II. DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Maule.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

Les articles du règlement national d'urbanisme

Les articles suivants d'ordre public, du règlement national d'urbanisme, demeurent applicables :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R.111-5 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement ;
- R.111-14 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Autres règlementations affectant l'usage des sols

Ces règlementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme.

- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique.

Documents graphiques

Ils font apparaître :

1. La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones dites « urbanisées », dénommées U au plan ;
- ~~zones dites « à urbaniser », dénommées AU au plan ;~~
- zones dites « agricoles », dénommées A au plan ;
- zones dites « naturelles et forestières », dénommées N au plan.

Zone U :

Il s'agit d'une zone urbaine. Elle comprend :

- Un secteur Ua qui correspond au centre ancien.
- Un secteur Ub qui correspond aux extensions de part et d'autre du centre ancien.
- Un sous-secteur Ub1 qui correspond à la zone du Domaine Saint-Jacques.

- Un secteur Uc qui correspond aux zones ~~pavillonnaires et de lotissement~~ de maisons individuelles
- Un secteur Ud qui correspond aux abords de la RD 191.
- Un secteur Ue qui correspond à la zone d'habitat diffus.
- Un secteur Uh qui correspond à la zone d'habitat collectif de la Résidence Dauphine.
- Un secteur Ux qui correspond à un secteur à vocation industrielle ou artisanale
- Un secteur U1 qui correspond à la zone urbaine de projet dite de Dadancourt. Une orientation d'aménagement et de programmation définit les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur.
- Un secteur U2 qui correspond à la zone urbaine de projet dite de la Gare. Une orientation d'aménagement et de programmation définit les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur.
- Un secteur U3 qui correspond à la zone urbaine de projet dite du chemin des Moussets. Une orientation d'aménagement et de programmation définit les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur.

Une orientation d'aménagement a été élaborée sur chacun des secteurs U1, U2 et U3. Ces orientations d'aménagement ainsi que le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces secteurs.

~~Dans le sous-secteur UCl lotissement « Les Terrasses d'Agnou » le règlement de lotissement reste applicable, dans les conditions de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme. Si ce règlement de lotissement n'est pas reconduit par les colotis, le règlement du secteur sans l'indice « l » s'applique.~~

~~Zone AU :~~

~~Il s'agit d'une zone naturelle à urbaniser. Elle comprend :~~

- ~~Un secteur 1AU équipé et urbanisable, divisé en trois sous-secteurs :~~
  - ~~1AU1 dit zone du Collège,~~
  - ~~1AU2 dit zone de la Vallée d'Agnou Est,~~
  - ~~1AU3 dit zone de la Vallée d'Agnou Ouest,~~

~~Une orientation d'aménagement a été élaborée pour chacun des trois sous-secteurs.~~

~~Ces orientations d'aménagement ainsi que le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces sous-secteurs.~~

- ~~Un secteur 2AU, non équipé, urbanisable qu'après une procédure de modification ou de révision du plan local d'urbanisme.~~

Zone A :

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison de son potentielagronomique, biologique ou économique.

Zone N :

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, desmilieux naturels, des paysages et des risques naturels.

- Un secteur Na dans lequel la construction d'annexes, le changement de destination des bâtiments en habitation et l'extension des bâtiments sont autorisés.
- Un secteur Ne dans lequel la construction d'équipements publics et privés est autorisée. Ce secteur est divisé en 7 sous-secteurs, suivant la vocation des terrains.
- ~~Dans le sous-secteur de lotissement (Nel), le règlement du lotissement reste applicable, dans les conditions de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme. Si ce règlement de lotissement n'est~~

~~pas reconduit par les colotis, le règlement du secteur Ne s'applique.~~

- Un secteur Nxa où seules les activités en rapport avec l'activité agricole sont autorisées. Dans le sous-secteur Nx~~a~~, seules les extensions des activités existantes et la construction d'annexes sont autorisées.

Bâtiment agricole admis à changer de destination en zone agricole (L.123-3-1 et R.123-12-2 CU)

La commune a identifié certains bâtiments au titre des articles L.123-3-1 et R.123-12 2°) du code de l'urbanisme.

Il s'agit de bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Ces bâtiments sont repérés sur le plan de zonage au 1/5000e

Emplacement réservé (L.123-1-5 8° et R. 123-11 d) CU)

Le PLU identifie différents emplacements réservés. Ces emplacements réservés sont repérés et définis sur les plans de zonage.

Espace boisé classé à conserver ou à créer (L.130-1 et R. 123-11 a) CU)

Cette prescription concerne les espaces boisés existants ou à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création desplantations.

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, en application des articles R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Patrimoine bâti à protéger (L.151-19 CU)

Pour les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifies aux documents graphiques en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme les dispositions suivantes sont applicables :

- Leur démolition est interdite, sauf en ce qui concerne des stratifications historiques parasitaires altérant l'image cohérente de l'ensemble bâti.
- La démolition des constructions n'est autorisée qu'à condition qu'il des stratifications historiques parasitaires altérant l'image cohérente de l'ensemble bâti ou qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité et de salubrité. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Sur les bâtiments, hors équipement public, la modification partielle est autorisée sur certains éléments, sous réserve d'un projet d'ensemble visant la mise en valeur de l'immeuble, sous réserve qu'elle s'inscrive dans le sens d'une restauration ou d'une restitution d'éléments disparus ou sous réserve d'une restitution des gabarits et compositions d'origine.
- Les travaux concernant l'adaptation des locaux, afin d'intégrer les normes d'accessibilité, de sécurité et de confort actuelles sont autorisés sans toutefois remettre en cause l'image générale du bâtiment ou dénaturer les éléments de modénature ou de décor des façades, sauf à revenir à un état antérieur plus satisfaisant.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entrainer de modification d'aspect de la construction, de sa modénature et de son décor. Les façades décorées en aplat ou en relief ne pourront recevoir de surépaisseur masquant les décors. Seuls les panneaux plats pourront recevoir

une isolation, sans engendrer de surépaisseur autre que celle d'un enduit isolant fibré, au chanvre par exemple.

- Sur les immeubles ne possédant pas de décor mais une modénature simple (entourages de baies plats et bandeaux par exemple) l'isolation par l'extérieur ne peut s'envisager qu'à la condition de reconstituer la modénature existante y compris la corniche et le débord du toit tels qu'à l'origine. La modénature sera reconstituée en relief, suivant les formes et dimensions d'origine et en respectant les règles de l'art.
- Les reconstructions ou les reconstitutions de façades et de couverture induites par les démolitions partielles d'éléments parasitaires doivent s'harmoniser avec le bâtiment initial.
- Les constructions nouvelles contiguës ou ajoutées au bâtiment patrimonial doivent s'harmoniser en termes d'implantation, de volumétrie et de hauteur à celle-ci, tout en préservant son rôle de marqueur (l'architecture existante doit rester dominante) sur la parcelle.
- Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie des bâtiments : structure, implantation et volumétrie des constructions, formes de toitures, éléments spécifiques (porches, marquises, bow-windows, balcons, décor extérieur...) ; s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de la forme, de l'aspect, des dimensions, des matériaux d'origine des façades, et des toitures; respect de l'harmonie de la composition des façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ; maintenir les éléments de décors, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.
- Les menuiseries ou ferronneries ne pouvant même restaurées seront remplacées en respectant au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine (ou ceux existant à proximité star des constructions de même type ou de même époque que le dit élément).
- Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur. On préfèrera des volets persiennes en bois ou en métal, battants ou repliables en tableau.
- La modification ou l'extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables est autorisée dès lors qu'elles n'en altèrent pas le caractère et les qualités essentielles ou qu'elles restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle, ou qu'elles répondent à des impératifs d'ordre technique ;
- Les éléments décoratifs de façade, les impostes, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur. En cas d'altération profonde, ces motifs et toutes modénatures seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment,
- Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'ils ont subies.

Dispositions applicables à chacune des zones

Chaque zone (U, AU, A, N) comprend un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

SECTION 1 : Nature de l'occupation du sol

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

~~Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles~~ – article supprimé en application de la loi ALUR

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximale des constructions Article 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux)

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

~~Article 14 : Coefficient d'ocupaton des sols~~ – article supprimé en application de la loi ALUR

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

Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU comporte des orientations d'aménagement, pouvant « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur, l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ». La commune a mis en place plusieurs orientations d'aménagement et de programmation.

Adaptations mineures du règlement

Conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un 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.

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 les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Permis de démolir

En application de l'article L421-3 du code de l'urbanisme, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

Notamment, les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les périmètres relevant de la protection d'un monument historique. En dehors de ce périmètre, la commune de Maule a soumis, dans tous les secteurs, les démolitions à permis de démolir.

Clôtures

L'édification de clôture est soumise aux dispositions des articles L441.1 à 3 du Code de l'Urbanisme.

Sites archéologiques

Un projet ne peut compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ainsi qu'il est rappelé par les dispositions du Code de l'urbanisme (article R. 111-4).

Équipements collectifs

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admis dans l'ensemble des zones du PLU.

Statut règlementaire des voies

Pour l'application du présent règlement, sont considérées comme voies toute voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique, existante ou à créer.

Application du règlement aux constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Toutefois, peuvent être autorisés, pour tout type de constructions :

- Des travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non conformes aux articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11 du règlement du PLU.
- Des travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions, qu'ils soient ou non conformes aux articles 6, 7, 8, 9 et 10.

Application du règlement aux lotissements

Dans un lotissement, les articles ~~1 à 14~~ du règlement s'appliquent à la ou aux parties détachées (au lot ou aux lots à bâtir) comme à la partie construite conservée (lot déjà bâtie).

Reconstruction en cas de sinistre ou de démolition

En application de l'article L.111.3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques d'inondation en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. ~~Toutefois, la reconstruction devra être réalisée dans le respect des articles 3 à 13 des dispositions applicables aux zones urbaines.~~

Lexique

Le présent lexique complète le règlement. Il a pour but d'expliquer certaines dispositions du règlement et le sens donné par les auteurs du PLU à certains termes ou notions afin d'en faciliter la lecture et la compréhension.

Nota : les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise du terrain ou aménagé sur fonds voisins reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de façade du terrain (matérialisé ou non par la présence d'un portail) ou de la construction (porche fermé ou non) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) d'une longueur maximale de ~~40~~ 30 mètres qu'empruntent les véhicules depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique pour accéder à la construction.

Nota : la création d'un accès nécessite une autorisation de voirie (demande à effectuer auprès des Services Techniques de la Ville).

Lorsqu'il s'agit d'une route Départementale, la demande est à effectuer auprès des services de la Direction générale des infrastructures, des transports et des mobilités

Activité :

Constitue un bâtiment d'activité un bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Affouillement :

Excavation volontaire du sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Nota : Pour l'application du présent règlement, seuls sont autorisés les affouillements du sol liés aux constructions et utilisations du sol autorisées.

Alignement de la voie :

L'alignement de la voie est la limite matérielle, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, entre une propriété privée et une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Allège :

Partie inférieure d'un encadrement de baie qui peut être maçonnée ou vitrée. Une hauteur d'allège mesure la distance entre le sol et la partie basse de la fenêtre.

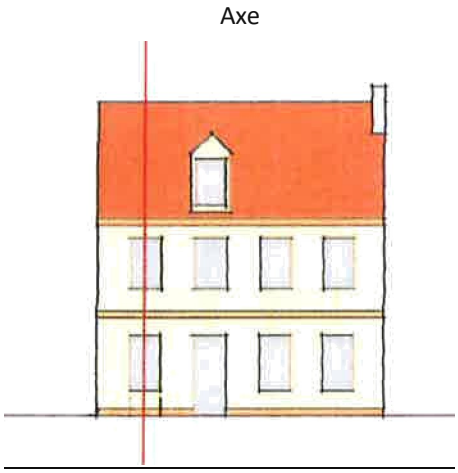
Annexe :

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal d'une emprise au sol limitée ~~maximale de 20m²~~, ~~accolée ou non~~ isolé (non accolé en aucun point) à ce dernier, et située sur une même unité foncière destinée, par exemple, au stockage des matériaux, outils et mobilier servant à l'entretien ou à l'usage du jardin, de type abri de jardin, garage, abri bois, atelier, ... à l'exclusion de toute affectation d'habitation (ne créant pas de nouveau logement) ou d'activité (ne créant pas de nouvelle activité distincte de celle existante).

Nota : pour l'application du présent règlement, ~~un garage~~ une construction accolée à la construction principale est considérée comme une extension de la construction principale et non comme une

annexe.

Axialité verticale des ouvertures :



Croquis

Veiller à ne pas briser le bâti ancien, lors de la réalisation d'une devanture au rez-de-chaussée, en le coupant de son lien avec la rue.
Laisser apparents des éléments porteurs au rez de chaussée, par exemple, ou utiliser les axes des percements des étages supérieurs dans la composition commune permet souvent de garder à la façade sa cohérence.



Baie :

Il s'agit d'une ouverture dans un mur visant à créer une vue.

Se reporter à la définition de l'ouverture ci-dessous.

Carport :

Abri pour voiture non clos, composé de piliers soutenant un toit. En fonction de son implantation, le carport sera considéré comme une extension de la construction principale s'il est accolé à celle-ci en

au moins un point, ou comme une annexe dans le cas contraire.

Combles :

Le comble ou les combles ~~est un étage constitué par l'espace~~ correspond au volume compris entre le plancher haut du dernier étage droit et ~~la toiture~~ le faîtage d'un bâtiment. Il peut comporter un ou plusieurs planchers intérieurs. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale d'un mètre. Ponctuellement, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour permettre des éléments d'architecture tels que des renfoncements de façade pour créer un espace extérieur, des volumes secondaires sous réserve que le pied droit n'excède pas 1,80 mètre et que le faîtage du volume secondaire ne soit pas plus haut que le faîtage du volume principal dans lequel il s'intègre.

Commerce de détail :

Le commerce de détail est le maillon final de la chaîne de distribution. Il se distingue ainsi du commerce en gros.

Destinations :

L'article R123-9 du code de l'urbanisme énumère neuf destinations qui sont reprises aux articles 1 et 2 du présent règlement. Ces neuf destinations sont les suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

~~Pour être rattaché à une destination principale (ex : commerce), un local d'entreposage ne doit pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale. A défaut, il entre dans la catégorie des entrepôts au sens de l'article R.123-9 susvisé.~~

Les locaux dans lesquels s'exercent les activités des professions libérales sont rattachés à la destination bureaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Pour l'application du présent règlement, sont considérées comme des constructions et installations nécessaires aux services publics les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, les bâtiments publics, les équipements d'infrastructure d'utilité publique de type :

- Locaux affectés aux services publics municipaux destinés principalement à l'accueil du public.
- Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de gendarmerie (sécurité, circulation...) ;
- Établissements scolaires ;
- Bâtiments administratifs ;
- Etc.

Pour l'application du présent règlement, sont considérées comme constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif les équipements publics ou privés d'intérêt général de type :

- Micro-crèches
- EHPAD
- Résidences services pour seniors
- Maisons de retraite
- Bureau de poste Enceintes sportives
- Bâtiments destinés à l'accueil d'activités culturelles
- Etc.

Changement de destination :

Changer de destination consiste à passer de l'une à l'autre des neuf destinations définies à l'article R123-9 du code de l'urbanisme. Par exemple : passage d'une construction de la destination d'habitation à celle de commerce.

Nota : dans le cas d'un changement de destination avec ou sans travaux, la règle relative au stationnement doit être scrupuleusement respectée.

Emprise au sol :

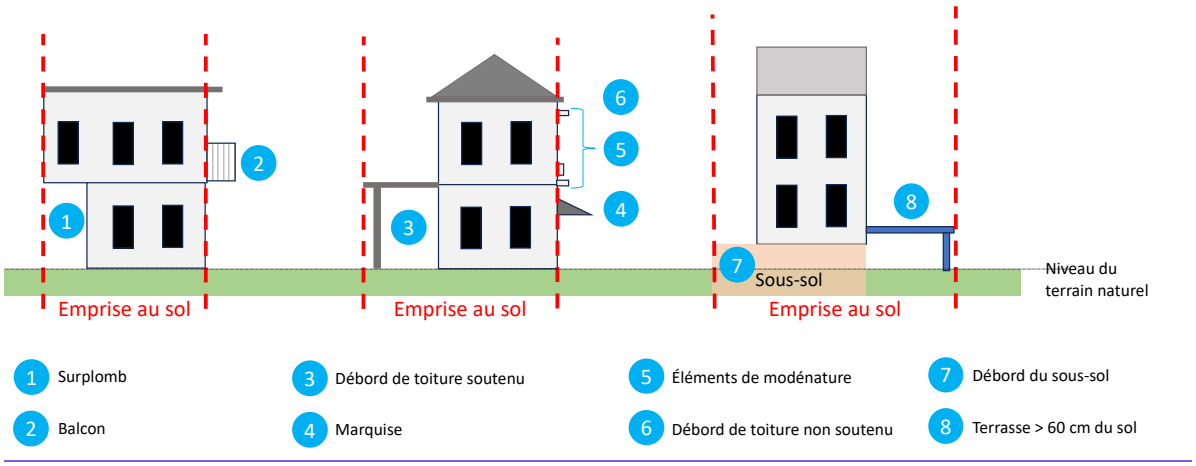
L'emprise au sol d'un bâtiment est constituée de la surface que sa base occupe sur le sol. L'emprise est constituée de tous les éléments du bâtiment (corps principal et annexes).

Nota : les petites saillies (éléments de modénature de type débord de toiture) ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Les sous-sols totalement enterrés ainsi que les balcons situés au-dessus du premier niveau ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Pour l'application du présent règlement, sont en revanche prises en considération dans le calcul de l'emprise au sol les terrasses surélevées c'est-à-dire situées en totalité ou en partie à une hauteur supérieure ou égale à 60 cm par rapport au terrain naturel.

Schéma explicatif



Emprise publique :

Sont considérés comme « emprises publiques » les voies et espaces publics ouverts au public.

Nota : lorsque l'emprise publique est essentiellement constituée d'une voie ouverte à la circulation automobile ou à une place publique, ce sont les prescriptions de l'article 6 qui s'appliquent par rapport à cette emprise publique. Lorsque l'emprise publique est essentiellement constituée d'une piste cyclable ou d'une venelle sont les prescriptions d'implantation de l'article 7 qui s'appliquent par rapport à cette emprise publique.

Espaces non bâti – espaces libres :

Espaces libres de toute construction constitutive d'emprise au sol. Ils correspondent généralement aux espaces verts, jardins, terrasses à niveau avec le sol naturel du terrain, aires de manœuvre et de stationnement en surface, ...

Au sens du présent règlement, les espaces libres constituent les parties de terrain libres de toute construction.

Espaces verts / de pleine terre :

Espaces libres perméables permettant la libre infiltration des eaux pluviales et composés exclusivement en surface de végétation et en sous-sol de terre végétale ou rocheuse, à l'exception des installations nécessaires aux réseaux d'électricité, de téléphone, d'internet, d'eau potable, d'eaux usées ou pluviales (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre).

Exhaussement :

Élévation volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Pour l'application du présent règlement, seuls sont autorisés les exhaussements du sol liés aux constructions et utilisations du sol autorisées.

Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la surface d'emprise au sol et/ou du volume de la construction existante significativement inférieure à celles de la construction existante. L'extension est de même usage que la construction principale.

Nota : pour l'application du présent règlement, ~~un garage accolé~~ une construction accolée à la construction principale est considérée comme une extension de la construction principale et non comme une annexe.

Façade principale :

Façade présentant la plus grande longueur ou « long-pan », percée de baies et comportant généralement la porte d'entrée.

Faitage principal :

Le faitage principal est le faitage du volume principal de la construction.

Garage :

Abri généralement clos, destiné à recevoir le stationnement de véhicules.

Grille :

Barreaudage verticale, métallique et ajouré.

Habitat collectif

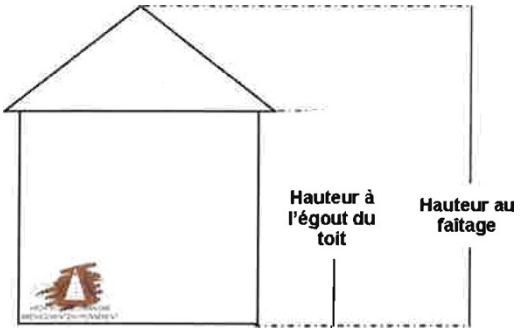
Construction comprenant au moins 2 logements ayant une entrée ou un hall d'entrée commun.

Hauteur à l'égout du toit :

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

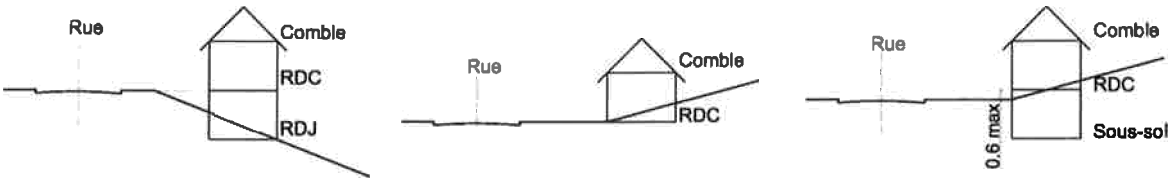
Hauteur au faitage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.



Calcul de la hauteur d'une construction :

La hauteur d'une construction se définit en niveaux par rapport au niveau de la voie de desserte la plus proche de la construction à créer.



Limite séparative :

~~Limite de propriété qui n'est pas riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.~~

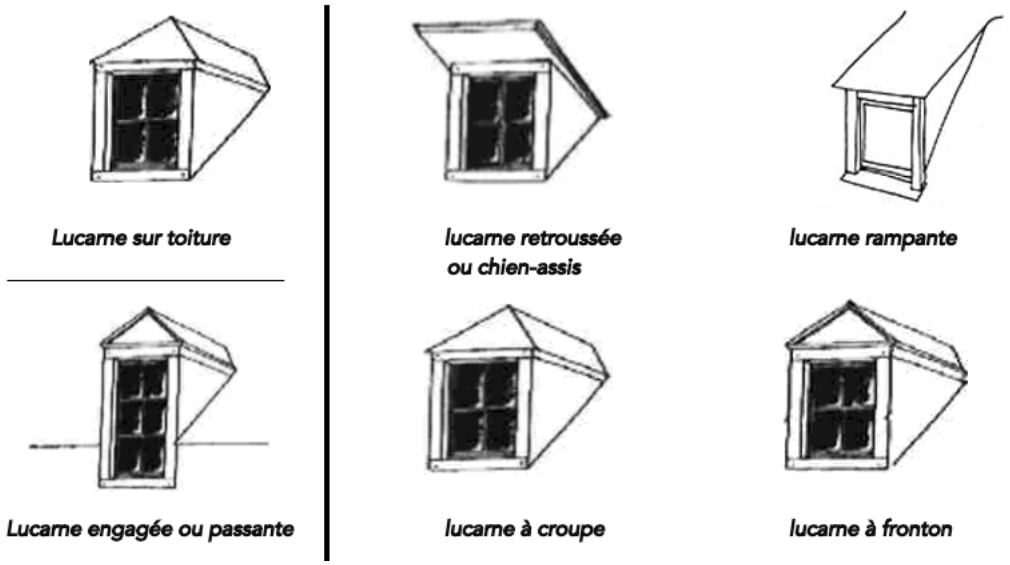
Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.

Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

Le territoire est ainsi découpé en parcelles numérotées constituant des propriétés foncières répertoriées sur le cadastre.

Lucarne :

Fenêtre pratiquée dans une toiture.



Source : Dictionnaire d'architecture Mathilde Lavenu et Victorine Mataouchek, 1999

Les lucarnes retroussées ou « chien assis » ainsi que les lucarnes rampantes sont interdites.

Nota : les châssis de toit traditionnels sont autorisés dans le respect des dispositions du présent règlement.

Maison individuelle :

~~Bâtiment~~ Construction à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement non accolé à une autre construction à usage d'habitation.

Nota : avant l'achèvement de la construction d'une maison individuelle, il est nécessaire d'effectuer une demande de certificat de numérotage pour obtenir un numéro de voirie (demande à effectuer auprès des Services Techniques de la Ville).

Maison de Ville :

Construction à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement accolé à au moins une autre construction à usage d'habitation.

Niveau naturel du sol :

Niveau du terrain naturel avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation.

Ouverture :

Constitue une ouverture les fenêtres, les portes, les lucarnes, les fenêtres de toit, les vitrages fixes ou ouvrants, translucides ou non, etc. en façade et en toiture. Dans le cadre de l'application du présent règlement, et notamment de son article 7, ~~ne sont pas être considérées comme ouverture~~ seules les façades traitées en pavés de verre translucide ou les châssis fixes équipés d'un vitrage translucide de petite dimension (L40cmxH60cm). Les ouvertures situées en toiture dont la partie basse est située à au moins 1,90 mètre de hauteur au-dessus du plancher, ne sont pas considérées comme des ouvertures.

Marge de recul :

Il s'agit d'une prescription imposant un recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une limite séparative (article 7).

En deçà de ces marges de recul, les constructions nouvelles sont interdites.

Nota : pour l'application du présent règlement, les isolations par l'extérieur des constructions existantes sont autorisées dans la marge de recul (article 7).

Piscine :

Emprise au sol composée du bassin artificiel, étanche, rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement et des installations qui l'entourent (margelle, pavage et clôture). On distingue :

- Les piscines « non couvertes » : piscine sans couverture ou dont la couverture est inférieure à une hauteur de 1,80m au point le plus haut.
- Les piscine « couvertes » : piscine composée d'une couverture strictement supérieure à une hauteur de 1,80m. Elles sont considérées comme des annexes et sont par conséquent soumises aux prescriptions relatives aux annexes dans la zone.

Pignon ou mur pignon :

Façade latérale de longueur inférieure à la façade principale sur rue.

Place de stationnement :

Les places de stationnement doivent être aménagées devant, sur le côté, dans ou sous la construction et en aucun cas derrière la construction dans le jardin.

~~L'aire d'évolution et le stationnement d'un véhicule nécessitent environ 25m².~~

Les places de stationnement doivent être fonctionnelles.

Les places commandées sont interdites.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans la mesure du possible, être perméables ~~de telle façon que~~ ou que les eaux de ruissellement issues des places de stationnement puissent être absorbées par le terrain. L'emprise des accès sur le domaine public devra être localisée et dimensionnée pour assurer correctement les manœuvres des véhicules en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles et à dégager des distances de visibilité suffisantes au droit de l'accès à la voie ouverte à la circulation publique.

A titre d'information, dans les bâtiments, les places devront être conformes à la norme NF P 91 120

Rez-de-chaussée :

Niveau desservi par la chaussée.

Surface de plancher :

Il s'agit de la surface de référence en urbanisme.

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, sous une hauteur sous plafond ou sous toiture supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Sous-sol :

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin, enterrée au moins aux 3/4 par rapport au niveau du terrain naturel, sur au minimum trois côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou à la configuration du sol.

En zone d'affleurement de la nappe de la craie, il est autorisé, pour les besoins d'une construction, de creuser en dessous du niveau du terrain naturel, quelle que soit son affectation, seulement à condition que le sol soit rendu étanche.

Tableau de fenêtre :

Épaisseur du mur à l'extérieur d'une fenêtre.

Terrain ou « unité foncière » :

Est considéré comme terrain ou « unité foncière », tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Toiture terrasse :

Il faut entendre par ce terme une « toiture plate » ou « à pente nulle » avec étanchéitéaccessible ou non.

Topographie :

Il s'agit de la représentation graphique du relief.

Venelle :

Petite voie étroite interdite à la circulation automobile.

Vitrage translucide :

Il s'agit d'un vitrage laissant passer la lumière mais bloquant la vue.

Voie et emprise publique :

Est considérée comme voie tout espace carrossable existant ou à créer dans le cadre d'un projet et disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules et desservant plusieurs terrains.

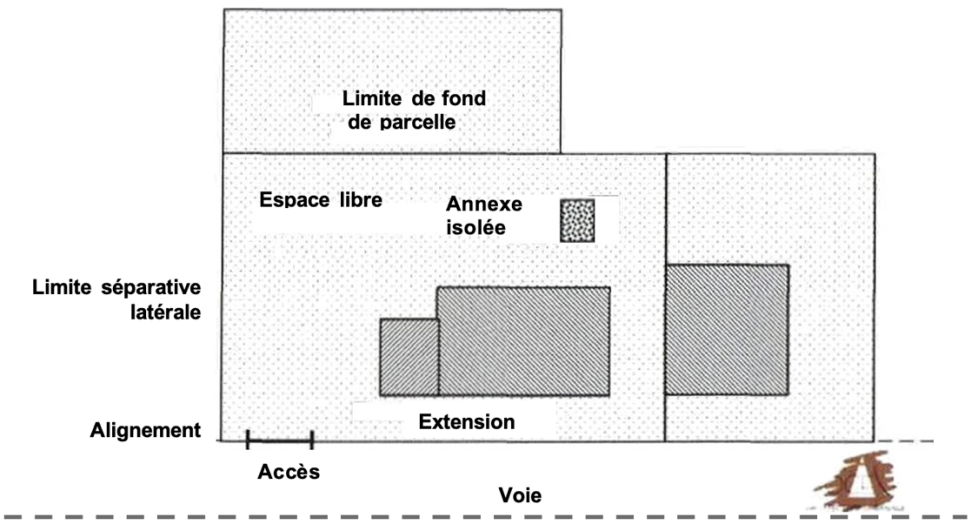
Entrent dans la définition de la voie, les voies ouvertes à la circulation automobile, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables et venelles à partir desquelles aucune opération ne peut prendre accès.

Nota : lorsque l'emprise publique est essentiellement constituée d'une piste cyclable ou d'une venelle ce sont les prescriptions d'implantation de l'article 7 qui s'appliquent par rapport à cette emprise publique.

~~Voie carrossable :~~

~~Pour l'application du présent règlement, est considérée comme carrossable, toute voie publique ou privée ouverte à la circulation du public existante ou à créer dans le cadre d'un projet d'au moins 3.50 m de large (bande de roulement), goudronnée et pourvue de signalisation routière.~~

Schéma expliquant les différentes limites de parcelle, la notion d'annexe isolée et la notion d'extension.



Vue :

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

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les baies vitrées
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit dont l'allège est située à moins de 1m80 du plancher (y compris les ouvertures en toiture) ;

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

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit sous le niveau du terrain naturel ;-
- les portes pleines ;
- les ouvertures dont l'allège est située à plus de 1m80 90 du plancher (y compris les ouvertures en toiture) ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

III. ZONE URBANISEE

Vocation de la zone :

La zone U est une zone urbaine.Elle comporte :

- Un secteur Ua qui correspond au centre ancien.
- Un secteur Ub qui correspond aux extensions du part et d'autre du centre ancien.
- Un sous-secteur Ub1 qui correspond au Domaine Saint-Jacques.
- Un secteur Uc qui correspond aux zones ~~pavillonnaires et de lotissements~~ de maisons individuelles.
- Un secteur Ud qui correspond aux abords de la RD 191.
- Un secteur Ue qui correspond à la zone d'habitat diffus.
- Un secteur Uh qui correspond à la zone d'habitat collectif de la RésidenceDauphine.
- Un secteur Ux qui correspond à un secteur à vocation industrielle ou artisanale.
- Un secteur U1 qui correspond à la zone urbaine de projet dite de Dadancourt. Une orientation d'aménagement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur.
- Un secteur U2 qui correspond à la zone urbaine de projet dite de la Gare. Une orientation d'aménagement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur.
- Un secteur U3 qui correspond à la zone urbaine de projet dite des Moussets. Une orientation d'aménagement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de ce secteur.

~~Et un sous-secteur de lotissement (Ucl) où le règlement de lotissement reste applicable, dans les conditions de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme. Si ce règlement de lotissement n'est pas reconduit par les co-lotis, le règlement du secteur sans l'indice « l » s'applique.~~

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Uh, U1, et U2 et U3 et sous-secteur Ub1 :

D'une manière générale, sont interdites toutes les constructions incompatibles avec les zones d'habitat.

Et notamment :

- les bâtiments agricoles,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes,
- les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets,
- les carrières,
- les éoliennes individuelles ou collectives,
- les bâtiments à usage industriel,
- les pylônes supportant des appareillages radioélectriques de plus de 10 mètres à partir du niveau du terrain naturel.

Secteur Uc

Sont interdites les constructions ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, compte tenu du

caractère résidentiel de la zone.

Secteur Ux

D'une manière générale sont interdites toutes les constructions incompatibles avec les zones d'activités artisanales, industrielles et commerciales.

Et notamment :

- les bâtiments exclusivement réservés au commerce de détail,
- les constructions à usage d'habitation, sauf logement de gardien, sous réserve qu'il soit intégré dans le volume du bâtiment industriel,
- les éoliennes individuelles ou collectives,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes,
- les carrières.

~~Secteur U1~~

~~Est interdite la construction de maisons individuelles.~~

Zones identifiées à risque vis-à-vis de l'érosion des terres (se reporter aux cartes en annexes du document 5.1. et au report indicatif sur le plan 5.1.3. du PLU)

Est interdit :

- la construction de nouvelles surfaces imperméabilisées au niveau des thalwegs.
- la construction de caves et sous-sols.
- l'implantation de toute activité présentant un danger pour la population ou potentiellement polluante.
- 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, etc.
- le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la circulation des écoulements.

Zones d'affleurement de la craie (se reporter à la carte « Nappe de la craie » en annexe du document 5.1. et au report indicatif sur le plan 5.1.3. du PLU)

Est interdit :

- les cuves de fuel ou de gaz enterrées à moins que les cuves ne soient à double paroi.

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1 et sous réserve de la prise en compte du règlement du PPRI et de s'inscrire, pour le secteur U1, dans l'orientation d'aménagement conçue sur ce secteur.

Sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction des biens sinistrés pour quelle cause que ce soit, sous réserve, pour les zones inondables, du respect des règles du PPRI.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation.
- Les extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement à condition

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

- Les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne pour le voisinage et ne portent atteinte au caractère général de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place et au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure ou d'intérêt général, notamment celles à usage du service public ferroviaire, sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et utilisations du sol autorisées.

Secteur U1, U2 et U3 :

~~L'aménagement n'est pas soumis à une opération d'aménagement d'ensemble, mais il devra respecter l'orientation d'aménagement conçue sur ce secteur.~~

L'aménagement de ces trois secteurs est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble déclinée en plusieurs phases de réalisation et règlementé par les OAP, respectivement « Dadancourt », la « Gare » et les « Moussets ».

~~Secteur U2 :~~

~~L'aménagement est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.~~

- Zones d'affleurement de la craie (se reporter à la carte « Nappe de la craie » en annexe du document 5.1. et au report indicatif sur le plan 5.1.3. du PLU)
- Les sous-sols sont autorisés à condition que le sol soit rendu étanche par la réalisation d'une dalle en béton.

Rappels :

- Le permis de démolir est obligatoire sur l'ensemble de la zone.
- Dans les bandes entre 30 et 250 m situées de part et d'autre des voies bruyantes, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la délivrance du permis de construire

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

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage adaptée aux engins de secours, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, dans le respect de la sécurité publique et notamment des distances de visibilité recommandées sur la voirie.
- Les voies d'accès seront préférentiellement aménagées à partir de revêtements et matériaux perméables aux eaux de pluie.

  Sont interdits, hors zone UX, la création d'un deuxième accès à l'unité foncière sauf si elle donne sur deux voies ou comprend un immeuble d'habitat collectif.

Voirie

- Les voies privées 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 privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public puissent faire demi-tour sans avoir à réaliser de manœuvres excessives.

Secteur Ux :

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement d'un gabarit suffisant permettant aux véhicules de toute catégorie, d'y faire demi-tour sans marche-arrière.

Des espaces de manœuvre suffisants doivent être aménagés à l'intérieur des parcelles pour permettre les évolutions des véhicules de toute catégorie et leur retournement.

Exception :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être imposées si cela s'avère nécessaire au maintien des exigences de sécurité routière au droit de l'accès à la voie ouverte à la circulation

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

Eau Potable

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

Tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs pour palier à d'éventuels retours vers celui- ci.

Assainissement / Eaux usées :

- Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- A défaut de réseau public, un assainissement non collectif pourra être autorisé conformément au zonage d'assainissement et à la règlementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement garantissant à minima le respect des objectifs du SAGE de la Mauldre et à maxima les objectifs fixés par la Directive européenne Cadre sur l'Eau.

Eaux Pluviales

- Quelle que soit la taille du terrain, les eaux pluviales devront être conservées sur la parcelle, sauf en raison d'une impossibilité technique dûment justifiée.
- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer une maîtrise des eaux pluviales quantitativement limitée à 1l/s/ha et qualitativement conforme à minima aux objectifs du SAGE de la Mauldre et autres règlementations et à maxima aux objectifs fixés par la Directive européenne Cadre sur l'Eau.
- Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne

seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.

- En présence ou non de réseaux pluviaux ou unitaires et conformément au zonage pluvial, le débit de ruissellement généré doit être limité à 1l/s/ha pour toute nouvelle opération d'aménagement ou toute construction, qu'elle concerne un terrain aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.
- ~~Au sein des zones identifiées à risque vis-à-vis de l'érosion des terres (se reporter aux cartes en annexes du document 5.1. et au report indicatif sur le plan 5.1.3. du PLU), quel que soit la taille du terrain, les eaux pluviales devront être conservées sur la parcelle. Leur rejet au réseau unitaire est interdit.~~

Exception :

Un particulier déposant un permis de construire pour une opération située sur un terrain d'une superficie inférieure à 1.000 m² est uniquement incité à maîtriser son ruissellement. Il n'y a pas obligation.

Pour plus de précisions, se reporter à l'annexe relative à la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre en date du 9 novembre 2004 etau Cahier d'application de la limitation du ruissellement à 1l/s/ha, consultable en mairie.

Électricité-Téléphone

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de communication en général doivent être enterrés.

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles.

Article supprimé en application de la loi ALUR.

~~Tout terrain non bâti, pour être constructible, doit avoir une superficie minimale de~~

~~Secteurs Ua, Ub, Ud, Uh, Ux, U1 et U2 : Sans objet~~

~~Secteur Uc : 800 m².~~

~~Secteur Ue : 1 800 m².~~

~~En cas de division, de lotissements ou d'opérations groupées, les surfaces minimales devront être respectées. Dans le cas de constructions de plusieurs bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété, la superficie du terrain doit être égale au moins à n fois la surface ; minimale, n'étant le nombre de bâtiments à usage d'habitations édifiés sur un terrain.~~

~~Pour toute la zone, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la mise en place d'un assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de parcelles ou de changements de destination d'un bâtiment.~~

~~Exception :~~

~~Cette règle ne s'applique pas dans le cas de construction d'équipements publics ou privé d'intérêt général.~~

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

~~Le terme « voie » désigne l'ensemble des voies carrossables publiques ou privées ouvertes au public.~~

Les façades principales des constructions nouvelles et les annexes à usage de stationnement (y

compris les aires de stationnement) doivent être implantées :

Secteur Ua :

À l'alignement existant ~~ou futur~~ de la voie existante ou suivant l'alignement dominant des bâtiments par rapport à la voie existante.

Secteur Ub

Suivant l'alignement dominant des bâtiments par rapport à la voie existante, avec un recul maximal de 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie existante.

Sous-secteur Ub1 :

avec un recul maximal de 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie existante.

Secteur Uc

suivant l'alignement dominant des bâtiments par rapport à la voie existante, avec un recul maximal de 20 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie existante.

Secteur Ud :

À l'alignement de la voie existante,

Ou suivant l'alignement des façades principales des constructions avoisinantes.

Ou avec un recul maximal de 10 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou futur.

En cas de retrait la continuité visuelle de la rue est assurée en limite de voie et emprise publique par un bâtiment annexe et/ou un mur de clôture respectant les prescriptions de l'article 11.

Secteur Ue :

Avec un recul minimal de 15 mètres comptés à partir de l'alignement existant ~~ou futur~~ de la voie.

Secteur Uh :

Sans objet.

Secteur Ux :

Avec un recul minimal de 10 mètres comptés à partir de l'alignement existant ~~ou futur~~ de la voie, sauf contrainte technique exigeant un retrait inférieur.

Secteur U1, U2 et U3 :

~~À l'alignement de la voie. Cependant un recul de 3 mètres maximum comptés à partir de l'alignement de la voie est autorisé.~~

Avec un recul minimal de 1 mètre compté à partir de l'alignement existant de la voie.

~~Secteur U2 :~~

~~À l'alignement de la voie ou avec un recul maximal de 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.~~

Exceptions :

- Pour tous les secteurs :
  - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale.
  - Des implantions différentes de celles définies ci-dessus pourront également être autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au

fonctionnement d'équipements publics ou privés d'intérêt général.

- La construction d'annexes (hors stationnement) et les extensions des bâtiments existants ne sont pas soumises aux retraits ci-dessus.
- Les éléments de construction (rampe, débords de toiture, auvent, etc.) ne sont pas soumis aux retraits ci-dessus.

- Secteurs Ua et Ud :

L'implantation du pignon à l'alignement est autorisée sous réserve d'un accompagnement par un mur de clôture d'une hauteur d'environ 2 mètres afin d'assurer la continuité du frontbâti sur rue.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ~~nouvelles~~ de toute nature doivent être implantées :

Secteurs Ua, Ub et Ud :

En limites séparatives ou avec une marge de recul minimale de 4 mètres.

Cette marge de recul est ramenée à 2,5 mètres pour les parties ne comportant pas ~~d'ouvertures~~ de vues ou les parties (toilettes, salles de bain et celliers) équipées d'un vitrage translucide.

Secteurs Uc et Ue :

A 8 mètres minimum ou à 2,5 mètres minimum pour les parties ne comportant pas ~~d'ouvertures~~ de vue ou les parties (toilettes, salles de bain et celliers) équipées d'un vitrage translucide.

Les annexes ne peuvent être construites en limite séparatives que si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faitage.

Secteur Uh :

Avec un recul minimum de 8 mètres

Secteur Ux :

Avec un recul minimum de 5 mètres.

Secteurs U1, U2 et U3 :

Avec une marge de recul minimale de 4 mètres.

Cette marge de recul est ramenée à 2,5 mètres pour les parties ne comportant pas de vues ou les parties (toilettes, salles de bain et celliers) équipées d'un vitrage translucide.

Exception :

Secteurs Ua, Ub et Ud :

Les constructions ne peuvent joindre les deux limites séparatives « perpendiculaires » à la voie que sur une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la margede recul.

Dans toute la zone :

Les éléments de construction (rampe, débords de toiture, auvent, escaliers, marches, etc.) ne sont pas soumis aux retraits ci-dessus.

Les piscines (margelle comprise) doivent être implantées en respectant un recul minimal de 4 mètres des limites séparatives latérales et de 6 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas la

règle sous réserve de ne pas aggraver la situation de non-respect de la règle (c'est-à-dire de ne pas amoindrir la marge de recul existante par rapport à la limite séparative).

L'isolation par l'extérieur des constructions même non conformes est autorisée dans la marge de recul.

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

Secteurs Ua, Ud, Uh, ~~U1 et U2~~

Sans objet.

Secteurs Ub, Uc, Ue :

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 m en tout point des deux constructions.

Sous-secteur Ub1 :

Les bâtiments non contigus doivent être distants d'au moins 4 mètres en tout point des deux constructions. Toutefois, cette distance peut être ramenée à 2,5 mètres dans le cas de murs aveugles.

Secteur Ux :

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 5 m en tout point desdeux constructions.

Secteurs U1, U2 et U3 :

Sans objet.

Article 9 : emprise au sol des constructions

Secteurs Ua, Ud et Uh :

~~non règlementée.~~

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.

Secteur Ub :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.

Sous-secteur Ub1 :

L'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du terrain.

Secteur Uc :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain.

Secteur Ue :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie du terrain.

Secteur Ux :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 75% de la superficie du terrain.

Secteurs U1, U2 et U3 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Exception :

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de construction d'équipements publics ou privéd'intérêt général.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur ne doit pas excéder :

Secteurs Ua, Ud :

RDC + ~~2~~ 1 + combles et s'harmoniser avec la hauteur moyenne des bâtiments de la rue.

Secteurs Ub et sous-secteur Ub1 ~~et U1~~ :

RDC + 1 + combles et s'harmoniser avec la hauteur moyenne des bâtiments de la rue.

Secteurs Uc et Ue :

RDC + combles et s'harmoniser avec la hauteur moyenne des bâtiments de la rue.

Secteur Uh :

Sans objet.

Secteur Ux :

Les constructions autorisées dans le secteur ne doivent pas dépasser une hauteur de 9 mètres au faitage, par rapport au point du terrain naturel le plus défavorable.

Secteurs U1 :

R+2+C pour les petits collectifs et R+1+C pour les maisons de ville.

Secteur U2 :

~~RDC + combles, au niveau de la rue d'Herbeville.~~

R + 1+ combles, au niveau de la rue d'Herbeville.

Secteur U3 :

R + 1 + combles par rapport au niveau naturel du terrain sur la partie gauche du secteur.

Sur la partie droite du secteur, R+1+C pour les maisons de ville en bordure du chemin des Moussets et RDC + combles pour les maisons individuelles en bordure de la RD45.

Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, sousréserve de ne pas dépasser la volumétrie existante.
- dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- au site,

- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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, ni à l'harmonie des paysages.

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'annexe du présent règlement relative au cahier des recommandations architecturales.

Secteurs Ub, Uc, Ue, ~~U1, U2~~ et sous-secteur Ub1

Les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux projets d'architecture contemporaine de qualité et qui s'intègrent dans leur environnement.

Secteurs U1, U2 et U3 :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas. L'aspect extérieur des constructions est règlementé par les OAP, respectivement de « Dadancourt », de la « Gare » et des « Moussets ».

1. IMPLANTATION

Le RDC habitable de la construction ne doit pas être à plus de 60 cm par rapport au niveaunaturel du sol, en tout point, sous réserve du respect de la règlementation relative au PPRI.

Exception :

Sur les terrains en très forte pente, un niveau d'implantation différent pourra être autorisé, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et de mesures d'accompagnement (terrasses, murets, etc.).

2. LES VOLUMES

La volumétrie n'est règlementée que dans les secteurs identifiés comme présentant un caractère patrimonial (Ua, Ud).

Dans ces secteurs, les constructions devront s'harmoniser avec la volumétrie des constructions avoisinantes définie par :

- le rapport entre la longueur et la largeur,
- la hauteur à l'égout du toit,
- la pente du toit (comprise entre 35° et 45° et 30° minimum pour les annexes accolées à l'exception des toitures de vérandas)

Dans l'ensemble de la zone, les vérandas ne sont autorisées à condition que la couleur de la véranda s'harmonise avec les couleurs des menuiseries existantes ~~que dans les conditions suivantes~~

- ~~Largeur inférieure à la moitié de la largeur de la maison ;~~
- ~~Longueur inférieure au 2/3 de la longueur de la maison ;~~

3. LES TOITURES

Pour les linéaires de toiture inférieurs à 15 mètres de long : l'encombrement des lucarnes et/ou des fenêtres de toit ne pourra excéder plus du ~~quart~~ tiers de la longueur du toit sur lequel ils s'inscrivent et devront se situer sur une seule et même ligne horizontale dans les deux tiers inférieurs de la couverture. Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

Pour les linéaires de toiture égaux ou supérieurs à 15 mètres de long : l'encombrement des

lucarnes et/ou des fenêtres de toit ne pourra excéder plus de la moitié de la longueur du toit sur lequel ils s'inscrivent et devront se situer, côté rue, sur une seule et même ligne horizontale, côté jardin, sur une ligne horizontale, dans les deux tiers inférieurs de la couverture. Côté jardin, une deuxième ligne horizontale dans les deux tiers inférieurs de la couverture pourra être autorisé en cas de création de duplex dans les combles. Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

1) pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Sauf pour des raisons techniques en cas de réfection à l'identique, les matériaux suivants sont interdits :

- La tôle ou le plastique ondulés ou nervurés,
- Le fibrociment ondulé ou non,
- Les bardeaux d'asphalte de type Shingle et les étanchéités auto-protégées (saufsecteur Uh),
- La tuile mécanique grand moule,
- Le bac acier.

2) pour les autres constructions

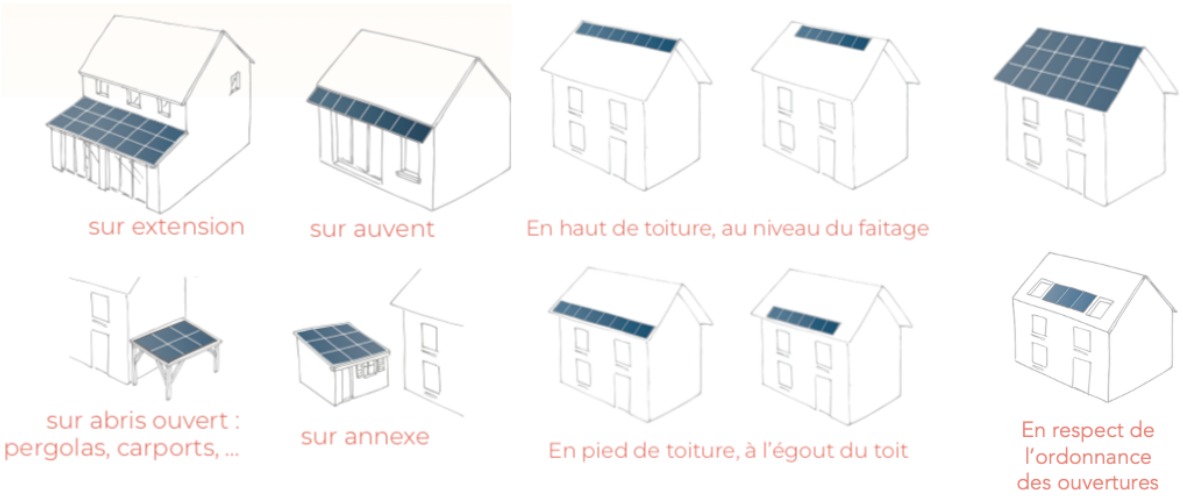
Sauf pour des raisons techniques en cas de réfection à l'identique, les matériaux suivants sont interdits :

- La tôle ou le plastique ondulés ou nervurés,
- Le fibrociment ondulé ou non,
- Les bardeaux d'asphalte de type Shingle,
- La tuile mécanique grand moule.

~~Sauf impossibilité technique, les panneaux solaires ne seront pas visibles de la voie publique ou privée d'usage public~~.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement dans l'architecture de la construction. Les panneaux visibles depuis l'espace publique seront de préférence de la même couleur que la toiture.

Les panneaux solaires formeront une seule ligne horizontale ou une forme géométrique simple (rectangle ou carré). Ils seront de préférence implantés sur les toitures des annexes, des garages ou des auvents. A défaut, ils seront implantés sur la toiture de la construction principale au-dessus de la gouttière de préférence ou sous le faîtage.



3) Constructions existantes

Secteurs Ua et Ud :

Les toitures existantes ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour reconstituer un état proche de celui d'origine. De ce fait, on s'interdira toute modification deprincipe de la charpente.

Les toitures existantes traitées à la Mansard respecteront le mélange tuiles et ardoises dans le cas de reprise. Le bardage d'ardoise est autorisé suivant les cas de structure de charpente.

Les lucarnes anciennes à fronton et jambages en bois seront maintenues et réparées. Cesdeux types de lucarnes doivent être reconstitués et identiques sur le même immeuble.

4) Constructions neuves

Secteurs Ua et Ud :

Pour les constructions neuves à usage d'habitation d'une part, et leurs annexes isolées supérieures à 12 m^2, d'autre part, les pentes de toiture seront comprises entre 35° et 45° (hors vérandas). Le faitage principal sera parallèle à la longueur du bâtiment. Les couvertures seront de teinte rouge brun nuancé et obligatoirement réalisées selon la localisation géographique du projet :

- soit en tuiles plates traditionnelles minimum 65/m^2,
- soit en tuiles mécaniques à pureau plat petit moule minimum 20/ m^2,

La couverture des lucarnes sera constituée de tuiles plates traditionnelles minimum 65/m^2. Les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes accolées aux habitations), les toitures terrasses et les chiens assis sont interdits.

5) Dispositions communes

Secteurs Ua, Ud, U1, U2 et U3 :

Les fenêtres de toit ou verrières sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans la pente du toit, sans aucun relief et qu'elles soient plus hautes que larges.

La règle de l'axialité verticale des nouvelles lucarnes et fenêtres de toit, par rapport aux baies ou parties pleines du niveau inférieur, est de rigueur.

Secteurs Ub, Uc, Ue, ~~U1 et U2~~ et sous-secteur Ub1 :

Pour les constructions neuves à usage d'habitation d'une part, et leurs annexes isolées supérieures à 12 m^2, d'autre part, les pentes de toiture seront comprises entre 35° et 45°. Le faitage principal sera parallèle à la longueur du bâtiment. Les toitures sont à deux pans principaux de forme régulière et simple, sans débordement sur les pignons.

Les couvertures seront, de préférence, de teinte rouge brun nuancé et réalisées en tuiles plates traditionnelles minimum 65/m^2, ou en tuiles mécaniques à pureau plat petit moule minimum 20/m^2.

Les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes accolées aux habitations), lestoitures terrasses et les chiens assis sont interdits.

Les couvertures en verre et/ou matériaux translucides sont autorisées pour les vérandas.

Secteur Uh :

Les toitures terrasses sont autorisées. Les étanchéités auto-protégées sont autorisées surles toitures terrasses.

Secteur Ux :

Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées sous réserve qu'elles soientmasquées par un acrotère.

Les étanchéités auto-protégées sont autorisées sur les toitures terrasses.

6) Exception

Pour tous les secteurs : Pour les extensions ou la réfection de constructions existantes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre de la prise en compte du bâti existant sans toutefois aggraver une situation non conforme à la règle générale.

Les vérandas et les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou privés d'intérêt général ne sont pas soumises aux dispositions ci-dessus.

4. LES FACADES ET PIGNONS

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit de finition (notamment : briques creuses plâtrières, blocs de ciment agglomérés, carreaux de plâtre), le béton et lesenduits ciment gris ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les enduits de finition seront ~~de préférence~~ grattés fins ou lissés. Les enduits de ciment sont interdits. Pour les teintes des enduits extérieurs, une palette de couleurs est consultable en Mairie.

Sont interdits

- les imitations peintes de matériaux (fausse pierre, faux bois, etc.),
- les incrustations ponctuelles de pierres et de briques apparentes dans les murs enduits,
- les ravalements de couleur blanche sauf pour les modénatures et de couleur vive.

En règle générale, les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée d'usage public, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Secteurs Ua et Ud :

Pour les constructions existantes :

Les constructions en pierres appareillées ou en meulière devront rester apparentes.

Les façades enduites au plâtre devront être refaites dans le même matériau (Mortier Plâtre et Chaux).

Certaines façades accusent leur ordonnancement par la présence d'un décor de façade (corniches, bandes plates, chaînes d'angle, encadrements et moulurations des baies...), ce décor sera conservé, restauré ou reproduit à l'identique selon les cas.

On conservera l'échelle des souches des cheminées. Sont proscrits les souches et conduits en fibrociment apparent. Les soubassements en pierre seront conservés. Dans tous les cas, le jointoiement des pierres se fera au droit du parement extérieur.

Pour plus de précisions, se reporter aux annexes relatives au cahier de recommandations architecturales et aux ravalements.

Secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Uh, U1, U2 et U3 :

Les façades des constructions sur les voies publiques ou privées d'usage public devront être percées de baies.

Les façades enduites seront d'une teinte unique. Les sous-bassement pourront être d'une teinte différente. Les modénatures seront de même teinte un à deux tons plus clairs ou de couleur blanche.

Secteur Ux :

Dans le cas de façade en bardage métallique, on recherchera une sobriété dans l'utilisation des couleurs (de préférence uniformes et en prohibant les couleurs vives).

5. LES OUVERTURES ET PERCEMENTS DE FAÇADE

Dans tous les secteurs, aucun débattement de fenêtre ou de porte sur la voie publique ou privée d'usage public n'est autorisé.

Secteurs Ua et Ud :

Les baies seront plus hautes que larges. En cas de réhabilitation, les baies conformes à l'architecture du bâtiment devront être conservées en l'état : elles ne seront ni élargies, ni rétrécies, ni rehaussées. Les baies qui auraient été altérées retrouveront leur proportion originelle. L'axialité verticale des ouvertures, par rapport aux baies ou aux parties pleines du niveau inférieur, est de rigueur.

Seules les fenêtres ouvrant à la française sont de règle, à deux ouvrants, avec ou sans imposte vitrée. Toutes les menuiseries d'un même immeuble devront être du même type. Ces prescriptions sont aussi valables pour les lucarnes

Les systèmes d'occultation excluront l'utilisation du métal et feront appel soit au bois à peindre, soit à l'aluminium laqué. Toutefois, la réfection ou le remplacement de persiennes métalliques existantes est toléré. S'il s'agit de volets roulants, pliants ou de jalousies « accordéon », ils seront compris dans l'épaisseur du tableau. Les caissons de volets roulants doivent s'inscrire dans l'épaisseur du linteau, sans saillie sur la façade.

Les portes d'entrée seront pleines en bois à peindre, à un battant ouvrant à l'intérieur, ou à grand cadre avec vitrage dans la partie haute. Ces prescriptions ne sont pas applicables aux façades commerciales. Les portes cochères et portes de garages seront maintenues sous les porches. Les portes de garages seront de préférence en bois à peindre.

Tous les garde-corps et barres d'appui de qualité seront conservés, repeints et réparés.

Si leur état nécessite leur remplacement, ils seront renouvelés suivant un modèle respectant le caractère formel de l'ensemble.

Secteurs Ub,Uc, U1, U2 (Côté route d'Herbeville), U3 et sous-secteur Ub1

Les baies seront de préférence plus hautes que larges. En cas de réhabilitation, les baies conformes à l'architecture du bâtiment devront être conservées en l'état : elles ne seront ni élargies, ni rétrécies, ni rehaussées. Les baies qui auraient été altérées retrouveront leur proportion originelle.

L'axialité verticale des ouvertures, par rapport aux baies ou aux parties pleines du niveau inférieur, est conseillée, ainsi que les fenêtres ouvrant à la française, à deux ouvrants.

Secteurs Ub,Uc, Ue, Uh, Ux, ~~U1 et U2~~ et sous-secteur Ub1

Les volets roulants seront compris dans l'épaisseur du tableau. Les caissons de volets roulants doivent s'inscrire dans l'épaisseur du linteau, sans saillie sur la façade pour les constructions neuves.

6. ACCESSOIRES DE FAÇADES - FAÇADES COMMERCIALES

Les antennes de T.V. et paraboles sont proscrites en façade : elles doivent être fixées sur les souches de cheminée, sauf impossibilité technique.

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique.

Le conduit de cheminée doit être intégré à la construction et obligatoire accompagné d'un coffret.

Les édicules et ouvrages techniques installés en toiture ou en pignon (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc.) doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics.

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique ainsi que leur installation en hauteur visible depuis les espaces publics.

Secteurs Ua, Ud, ~~U1 et U2 :~~

Les gouttières seront d'un tracé horizontal et continu, et se trouveront au-dessus de la corniche. Les descentes d'eaux pluviales se situeront si possible aux limites séparatives de façade et se raccorderont au chêneau ou à la gouttière, en évitant au maximum les coudes et les tracés sinueux.

Enseignes

On évitera les enseignes et publicités de couleurs agressives. Les néons ainsi que les caissons plastiques à éclairage direct sont interdits. Sont toutefois tolérées, à raison d'une par établissement, les croix en tube néon fixées sur les pharmacies.

Les enseignes en façade seront constituées de lettres pleines sur la devanture, de lettres en bois, en plastique fin, en métal fin peint, découpées et fixées sur la devanture ou directement sur la façade à éclairage indirect.

Les enseignes perpendiculaires à la façade devront être situées à une hauteur n'excédant pas le premier niveau, avec une saillie maximale de 0,70 m. Elles devront correspondre à l'enseigne en applique afin de maintenir une certaine unité. Les caissons plastiques et les néons sont interdits, y sont préférés la tôle travaillée, le bois peint à l'ancienne ou le fer forgé.

Le nombre d'enseignes par fond de commerce est limité à deux (enseigne en potence comprise).

L'éclairage des enseignes sera indirect et les spots seront de préférence intégrés dans une corniche, sinon ils seront dans une teinte identique à la façade du bâtiment.

Dans le centre ancien, les façades traditionnelles (menuiseries de bois) seront conservées en l'état après restauration.

Façades

Les façades contemporaines devront obligatoirement s'inscrire dans les ouvertures existantes si ces dernières sont conformes au bâtiment d'origine. Les devantures seront en feuillure ou en applique.

Le vitrage des baies se réalisera en pleine glace (sécurit ou glace dans serrurerie métallique peinte). On pourra faire usage de menuiseries alu ou inox, pour autant que les profilés utilisés soient de faibles dimensions.

Les rideaux de fermeture seront dissimulés par un caisson lorsque le système d'enroulement ne pourra s'installer à l'intérieur et seront peints en harmonie avec la devanture.

Les maçonneries apparentes seront traitées comme le reste de l'immeuble.

Secteur Ux :

Les vitrines et aménagements de façade à caractère commercial ne sont autorisés qu'en rez-de-chaussée.

Secteurs Ub, Uc, Ue, Uh :

Sans objet.

Pour plus de précisions, se reporter à l'annexe relative aux façades commerciales et enseignes.

7. LES CLÔTURES

Sur l'ensemble des secteurs, les clôtures sur rue et les portails devront être étudiés afin de garantir le respect des exigences de sécurité routière au droit de l'accès à la voie ouverte à la circulation publique.

Sont interdits :

- les clôtures à poteaux et plaques béton,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,
- les murs non enduits de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut,
- les clôtures en bambous, canisses, lattes, etc.

Secteurs Ua, Ud, ~~U1 et U2 :~~

Les clôtures sur rue doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant devront s'harmoniser avec ceux de la construction et assurer une unité avec les clôtures avoisinantes.

Secteur Ua ~~et Ud~~

La clôture sera constituée d'un mur de maçonnerie plein et enduit sur toute sa hauteur et devra assurer la continuité du front bâti.

Secteur Ud :

1) Clôtures sur voie

La clôture sera constituée d'un mur bahut enduit sur toute sa hauteur qui assurera la continuité du front bâti. Ce muret sera surélevé d'un barreaudage verticale ajouré, doublé d'une haie. La hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres de haut en respectant un rapport mur bahut 1/3 de la hauteur totale et grille 2/3 de la hauteur totale.

2) Clôtures mitoyennes

Une haie végétale doublée ou non de grillage plastifié vert, l'ensemble ne devant pas dépasser 2 mètres de haut.

Secteurs Ub, Uc et Ue et sous-secteur Ub1 :

1) Clôtures sur voie

- soit un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture en harmonie avec les façades des constructions, surmonté ou non d'une grille ou de lames verticales ou horizontales enchâssées dans un cadre ajourées ou non en cohérence avec le modèle de portail et de portillon, doublé impérativement d'une haie végétale. La hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres de haut.
- soit une haie végétale doublée ou non de grillage plastifié vert, l'ensemble ne devantpas dépasser 2 mètres de haut. En cas de pose d'un grillage plastifié vert, un muretd'une hauteur n'excédant pas 20 cm sera toléré à sa base.

Dans tous les cas, la couleur sera uniforme et en harmonie avec les teintes et tonalités duvoisinage, le blanc étant proscrit.

2) Clôtures mitoyennes

Une haie végétale doublée ou non de grillage plastifié vert, l'ensemble ne devant pas dépasser 2

mètres de haut. En cas de pose d'un grillage plastifié vert, un muret d'une hauteur n'excédant pas 20 cm sera toléré à sa base.

Secteur Uh :

Sans objet.

Secteur Ux :

L'emprise des aires de stockage sera clairement définie et matérialisée par une haie ou une clôture grillagée.

Tout stockage anarchique est interdit.

- Clôtures sur voie

Une haie végétale doublée ou non de grillage plastifié vert, le grillage ne devant pas dépasser 2 mètres de haut. En cas de pose d'un grillage plastifié vert, un muret d'une hauteur n'excédant pas 20 cm sera toléré à sa base.

- Clôtures mitoyennes :

Une haie végétale doublée ou non de grillage plastifié vert, le grillage ne devant pas dépasser 2 mètres de haut. En cas de pose d'un grillage plastifié vert, un muret d'une hauteur n'excédant pas 20 cm sera toléré à sa base.

Dans les deux cas, les murs pleins sont autorisés s'ils s'intègrent parfaitement à leur environnement et répondent à une nécessité technique, ou à un besoin de fonctionnement et de sécurité.

Dans tous les secteurs le thuya et le cupressus sont interdits.

Article 12 : stationnement

La dimension des places de stationnement est définie comme suit :

Largeur : 2.50 m
Longueur : 5.00 m

Des dimensions différentes pourront être admises en fonction de la configuration du parking ou de l'aire de stationnement sous réserve du caractère fonctionnelle des allées et des places de stationnement.

Pour toute construction d'immeuble d'habitat collectif il sera exigé la création d'une cave ou d'un cellier sur pallier d'à minima 4m^2 par logement.

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

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

Secteurs Ua et Ud :

- Habitat individuel : 2 places par logement et au-delà de 200 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher. Au moins une de ces places doit être couverte ou intégrée à la construction.
- Habitat collectif : 2 places par logement et 1 place visiteur pour 4 logements (arrondie à l'excès).

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues à raison de 2 m^2 par logement pour les logements collectifs.

Les règles de stationnement ci-dessus, à l'exception de l'aménagement des places à l'intérieur de la construction, doivent être respectées pour chaque logement créé.

Secteur Uh :

~~1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.~~

2 places de stationnement par logement avec 1 place supplémentaire pour toute augmentation cumulée d'emprise au sol par tranche de 50m² depuis l'approbation du présent PLU. Au moins une de ces places doit être aménagée à l'intérieur de la construction.

40% de ces places au moins doivent être aménagées en sous-sol.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues à raison de 2 m² par logement pour les logements collectifs.

Secteurs Ub, Ub1, Uc et Ue

~~1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.~~

2 places de stationnement par logement avec 1 place supplémentaire pour toute augmentation cumulée de surface de plancher par tranche de 80 m² depuis l'approbation du présent PLU. Au moins une de ces places doit être couverte ou intégrée à la construction.

2 places par logement et au-delà de 200m² de surface de plancher, 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher. Au moins une de ces places doit être couverte ou intégrée à la construction.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues à raison de 2 m² par logement pour les logements collectifs.

~~Secteurs U1 et U2 et U3~~

~~2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimumde 2 places par logement.~~

~~Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues à raison de 2 m² par logement pour les logements collectifs.~~

~~Pour les constructions à usage de bureaux, les bâtiments industriels, artisanaux et les bâtiments publics : le stationnement des véhicules du personnel, des usagers et des clients doit être assuré sur la parcelle.~~

Secteur U1 :

Pour les petits collectifs, 1,6 place de stationnement et deux emplacement vélos seront réalisés par logement.

Pour les maisons de ville, 2 places de stationnement minimum seront réalisées par logement avec au moins 1 place de stationnement intégré dans le volume de la construction.

L'ensemble des stationnements (voiture et vélo) sera intégré dans le volume de la construction.

Secteur U2 :

1,6 place de stationnement et deux emplacement vélos seront réalisés par logement.

Secteur U3 :

Sur la partie gauche du secteur, 1,6 place de stationnement et deux emplacement vélos seront

réalisés par logement.

Sur la partie droite du secteur, 2 places de stationnement minimum seront réalisées par logement avec au moins 1 place de stationnement intégré dans le volume de la construction.

L'ensemble des stationnements (voiture et vélo) sera intégré dans le volume de la construction.

Exceptions :

En cas de division d'un logement en deux logements ou plus, il n'est pas exigé que l'une des places soit couverte ou intégrée à la construction.

2) Pour les établissements commerciaux :

- commerces : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement destiné à la vente.
- hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre ou par 10 m^2 de salle de restaurant et 20 m^2 de locaux de service.
- salles de spectacles et de réunion : 1 place de stationnement pour 5 personnes.

Exceptions :

Secteurs Ua et Ud :

Pour les extensions ou les changements de destination, des dispositions différentes peuvent être admises, sans toutefois aggraver une situation non conforme à la règle générale.

3) Pour les établissements d'enseignement :

- établissement du premier degré : 1 place de stationnement par classe.
- établissement du second degré : 2 places de stationnement par classe.

Des aires devront également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, les dispositions en vigueur du code de l'urbanisme s'appliquent.

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

Exception :

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de construction d'équipements publics ou privéd'intérêt général.

Article 13 : espaces libres et plantations

1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme. Tout défrichement est interdit.

2) Espace vert

La surface minimale en espace vert de pleine terre varie selon les secteurs de la zone U :

- Secteur Ua : 50% du terrain
- Secteurs Ub : 60% du terrain

- Sous-secteur Ub1 : 70% du terrain.
- Secteurs U1, U2 et U3 : 40% du terrain
- Secteur Uc : 70% du terrain
- Secteur Ud : 50% du terrain
- Secteur Ue : 75% du terrain
- Secteur Uh : 50% du terrain
- Secteur Ux : 50% du terrain

3) Obligation de planter

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres ayant les caractéristiques suivantes :

- pour les résineux isolés : hauteur de 2 mètres minimum à la plantation.
- pour les espèces autres : hauteur de 2 mètres minimum.
- en bordure de cours d'eau : hauteur de 30 à 60 cm minimum à la plantation. Sereporter à la liste en annexes des espèces adaptées en bordure de cours d'eau.

~~A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, les arbres et plantations à faire.~~

~~Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.~~

~~Les surfaces libres de toute construction, de voies et d'aires de stationnement seront engazonnées et arborées à raison d'un arbre pour 100 m² de surfaces libres. Les arbres à planter auront les caractéristiques sus mentionnées.~~

Le thuya et le cupressus sont interdits.

Secteurs Ub, Uc et Ue :

Les lotissements et groupes d'habitations portant sur un terrain dont la partie en zone U est supérieure à 1 hectare devront comporter un espace planté commun d'au moins 1.000 m² d'un seul tenant. Les arbres à planter, à raison de 1 pour 100 m², auront les caractéristiques susmentionnées.

Secteur Ux :

Les limites de parcelles en limite de zones seront obligatoirement plantées d'une haie végétale.

Article 14 : coefficient d'occupation des sols

Article supprimé en application de la loi ALUR.

~~Le COS n'est applicable ni aux constructions ou aménagements de bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure d'utilité publique ni à la création de surface de plancher dans le volume existant.~~

~~Le COS est variable selon les secteurs de la zone U selon le tableau suivant :~~

~~Pour les constructions destinées :~~	~~Ua~~	~~Ub~~	~~Uc~~	~~Ud~~	~~Ue~~	~~Uh~~	~~U1, U2~~
~~- à l'habitat~~	~~0,80~~	~~0,40~~	~~0,25*~~	~~0,80~~	~~0,15*"~~	~~0,50~~	~~0,60~~
~~- aux commerces, à l'artisanat~~	~~1,00~~	~~0,60~~	~~0,25~~	~~1,00~~	~~0,15""~~	~~0,50~~	~~0,40~~

~~" 0,25 pour les parcelles de plus de 400 m² et 0,40 pour les autres~~

~~** 0,15 pour les parcelles de plus de 1 800 m² et 0,25 pour les autres~~

~~Secteur Ux :Sans objet~~

IV. ZONE A URBANISER

Vocation de la zone : La zone AU est une zone naturelle à urbaniser.

Elle comprend :

- Un secteur 1AU équipé et urbanisable, divisé en trois sous-secteurs :
  - 1AU1 dit zone du Collège,
  - 1AU2 dit zone de la Vallée d'Agnou Est,
  - 1AU3 dit zone de la Vallée d'Agnou Ouest,

  Une orientation d'aménagement a été élaborée pour chacun des trois sous-secteurs.

  Ces orientations d'aménagement ainsi que le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces sous-secteurs.
- Un secteur 2AU, non équipé, urbanisable qu'après une procédure de modification ou de révision du plan local d'urbanisme.

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites.

Sous-secteurs $1AU_1$ et $1AU_2$

D'une manière générale, sont interdites toutes les constructions incompatibles avec les zones d'habitat.

Et notamment :

- les bâtiments agricoles,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes,
- les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets,
- les carrières,
- les éoliennes individuelles ou collectives,
- les bâtiments à usage industriel,
- les pylônes supportant des appareillages radio-électriques de plus de 10 mètres à partir du niveau du terrain naturel.

Sous-secteur $1AU_3$:

Sont interdites toutes les constructions non autorisées à l'article 2

Secteur 2AU :

Sans objet.

Zones identifiées à risque vis-à-vis de l'érosion des terres (se reporter aux cartes en annexes du document 5.1. et au report indicatif sur le plan 5.1.3. du PLU)

Est interdit :

- la construction de nouvelles surfaces imperméabilisées au niveau des thalwegs.
- la construction de caves et sous-sols.
- l'implantation de toute activité présentant un danger pour la population ou potentiellement polluante.
- 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, etc.
- le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la circulation des écoulements.

Zones d'affleurement de la craie se reporter à la carte « Nappe de la craie » en annexe dudocument 5.1. et au report indicatif sur le plan 5.1.3. du PLU)

Est interdit :

- la construction de caves et sous-sols.
- les cuves de fuel ou de gaz enterrées à moins que les cuves ne soient à doubleparoi.

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1, sous réserve de la prise en compte du règlement du PPRI et de s'inscrire, pour le secteur 1AU, dans les orientations d'aménagement conçues sur ses sous secteurs.

Sont autorisés sous conditions :

- la reconstruction des biens sinistrés pour quelle cause que ce soit, sous réserve, pour les zones inondables, du respect des règles du PPRI.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation.
- les extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les installations et travaux divers à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne pour le voisinage et ne portent atteinte au caractère général de la zone.
- les constructions et installations nécessaires à la mise en place et au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure ou d'intérêt général, sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et utilisations du sol autorisées.

Sous secteur 1AU1 :

L'aménagement du sous-secteur sera soumis à une opération d'aménagement d'ensemble,

Sous secteur 1AU2 :

L'aménagement sera soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

Sous secteur 1AU3 :

~~Sont admises uniquement les constructions d'établissements médicaux, paramédicaux et d'accueil des personnes âgées ainsi que les services afférents. L'aménagement sera soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.~~

~~Rappels :~~

- ~~Le permis de démolir est obligatoire sur l'ensemble de la zone.~~
- ~~Dans les bandes entre 30 et 250 m situées de part et d'autre des voies bruyantes, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la délivrance du permis de construire.~~

~~Secteur 2AU :~~

~~Sans objet.~~

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

~~Accès~~

- ~~Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage adaptée aux engins de secours, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.~~
- ~~Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, dans le respect de la sécurité publique.~~

~~Voirie~~

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

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

~~Eau Potable~~

- ~~Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.~~
- ~~Tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs pour palier à d'éventuels retours vers celui-ci.~~

~~Assainissement / Eaux usées~~

- ~~Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.~~
- ~~A défaut de réseau public, un assainissement non collectif pourra être autorisé conformément au zonage d'assainissement et à la règlementation en vigueur.~~
- ~~L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.~~

- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement garantissant à minima le respect des objectifs du SAGE de la Mauldre et à maxima les objectifs fixés par la Directive européenne Cadre sur l'Eau.
- Au sein des zones d'affleurement de la craie (se reporter à la carte « Nappe de la craie » en annexe du document 5.1. et au report indicatif sur le plan 5.1.3. du PLU), l'assainissement autonome est interdit.

Eaux Pluviales

- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer une maîtrise des eaux pluviales quantitativement limitée à 11/s/ha et qualitativement conforme à minima aux objectifs du SAGE de la Mauldre et autres règlementations et à maxima aux objectifs fixés par la Directive européenne Cadre sur l'Eau.
- Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.
- En présence ou non de réseaux pluviaux ou unitaires et conformément au zonage pluvial, le débit de ruissellement généré doit être limité à 11/s/ha pour toute nouvelle opération d'aménagement ou toute construction, qu'elle concerne un terrain aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.
- Au sein des zones identifiés à risque vis à vis de l'érosion des terres (se reporter aux cartes en annexes du document 5.1. et au report indicatif sur le plan 5.1.3. du PLU), quelle que soit la taille du terrain, les eaux pluviales devront être conservées sur la parcelle. Leur rejet au réseau unitaire est interdit.
- Au sein des zones d'affleurement de la craie (se reporter à la carte « Nappe de la craie » en annexe du document 5.1. et au report indicatif sur le plan 5.1.3. du PLU), les puisards pour l'évacuation des eaux pluviales sont interdits.

Exception :

Un particulier déposant un permis de construire pour une opération située sur un terrain d'une superficie inférieure à 1.000 m" est uniquement incité à maîtriser son ruissellement.Il n'y a pas obligation.

Pour plus de précisions, se reporter à l'annexe relative à la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre en date du 9 novembre 2004 et au Cahier d'application de la limitation du ruissellement à 1l/s/ha, consultable en mairie.

Électricité-Téléphone

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de communication en général doivent être enterrés.

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles.

Tout terrain non bâti, pour être constructible, doit avoir une superficie minimale de :

Sous-secteurs 1AU1;

Dans le respect de l'orientation d'aménagement

Sous secteur 1AU2 et 1AU3 1

AU2 : 1000m²

1AU3 : 1000m²

En cas de division, de lotissements ou d'opérations groupées, les surfaces minimales devront être respectées. Dans le cas de constructions de plusieurs bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété, la superficie du terrain doit être égale au moins à n fois la surface minimale, n'étant le nombre de bâtiments à usage d'habitations édifiés sur un terrain.

Pour toute la zone, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la mise en place d'un assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de parcelles ou de changements de destination d'un bâtiment.

Secteur 2AU :

Sans objet.

Exception :

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de construction d'équipements publics ou privé d'intérêt général.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Le terme « voie » désigne l'ensemble des voies carrossables publiques ou privées ouvertesau public.

Les façades principales des constructions nouvelles doivent être implantées :

Sous-secteurs $1AU_1$ et $1AU_2$

avec un recul maximal de 10 mètres comptés à partir de l'alignement.

Sous secteur $1AU_3$

avec un recul minimal de 25 mètres comptés à partir de l'alignement, sauf contrainte technique exigeant un retrait inférieur.

Secteur 2AU :

Sans objet.

Exceptions :

Pour tous les secteurs :

- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale.
- Des implantions différentes de celles définies ci-dessus pourront également être autorisées pour l'implantation des constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics.
- La construction d'annexes et les extensions de bâtiments existants ne sont pas soumises aux retraits ci-dessus.
- Les éléments de construction (rampe, débords de toiture, auvent, etc.) ne sont pas soumis aux retraits ci-dessus.

Article7. implantation des constructions par rapport aux limitesséparatives.

~~Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées~~

~~Sous-secteurs 1AU1 et 1AU :~~

~~en limites séparatives ou avec une marge de recul minimale de 8 mètres. Cette marge de recul est ramenée à 2,5 mètres pour les parties ne comportant pas d'ouvertures ou les parties (toilettes, salles de bain et celliers) équipées d'un vitrage translucide.~~

~~Sous secteur $1AU_3$~~

~~avec un recul minimum de 10 mètres.~~

~~Secteur 2AU :~~

~~Sans objet.~~

~~Dans tous les sous secteurs, les annexes ne peuvent être construites en limite séparativesque si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage.~~

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

~~Sous-secteurs $1AU_1$:~~

~~Les bâtiments non contiguës doivent être distants d'au moins 4 m en tout point des deux bâtiments. Toutefois cette distance peut être ramenée à 2,5m dans le cas de murs aveugles.~~

~~Sous-secteur 1AU2, 1AU3 et secteur 2AU :~~

~~Sans objet.~~

Article 9 : emprise au sol des constructions

~~Sous-secteurs 1AU1 et 1AU2 :~~

~~L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain.~~

~~Sous-secteur $1AU_3$:~~

~~L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie du terrain.~~

~~Secteur 2AU :~~

~~Sans objet.~~

~~**Exception :**~~

~~Cette règle ne s'applique pas dans le cas de construction d'équipements publics ou privé d'intérêt général.~~

Article 10 : hauteur maximale des constructions

~~La hauteur ne doit pas excéder :~~

~~Sous-secteur 1AU1 :~~

~~RDC+1+combles non aménageables.~~

~~Sous-secteurs 1AU2 :~~

RDC + combles et s'harmoniser avec la hauteur moyenne des bâtiments du secteur.

Sous-secteur 1AU3 :

RDC + 1 + combles et s'harmoniser avec la hauteur moyenne des bâtiments de la rue.

Secteur 2AU :

Sans objet.

Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, sousréserve de ne pas dépasser la volumétrie existante.
- dans le cas de construction d'équipements publics.

Rappel :

Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale de 1 mètre (pour plus de précision, se reporter au Cahier de Recommandations Architecturales).

Article 11 : aspect extérieur des constructions

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

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

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, ni à l'harmonie des paysages.

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'annexe du présent règlement relative au cahier des recommandations architecturales.

Les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer aux projets d'architecture contemporaines de qualité et qui s'intègrent dans leur environnement.

1. IMPLANTATION

Le RDC habitable de la construction ne doit pas être à plus de 60 cm par rapport au niveau naturel du sol, en tout point, sous réserve du respect de la règlementation relative au PPRI.

Exception :

Pour le sous-secteur 1AU1 et sur les terrains en très forte pente, un niveau d'implantation différent pourra être autorisé, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et de mesures d'accompagnement (terrasses, murets, etc.).

2. LES VOLUMES

Sans objet.

3. LES TOITURES

L'encombrement des lucarnes et/ou des fenêtres de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du toit sur lequel ils s'inscrivent.

Sauf pour des raisons techniques en cas de réfection à l'identique, les matériaux suivantssont interdits

- pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :
  - La tôle ou le plastique ondulés ou nervurés,
  - Le fibrociment ondulé ou non,
  - Les bardeaux d'asphalte de type Shingle et les étanchéités auto-protégées,
  - La tuile mécanique grand moule,
  - Le bac acier.
  - pour les autres constructions :
  - La tôle ou le plastique ondulés ou nervurés,
  - Le fibrociment ondulé ou non,
  - Les bardeaux d'asphalte de type Shingle,
  - La tuile mécanique grand moule.

Sauf impossibilité technique, les panneaux solaires ne seront pas visibles de la voie publique ou privée d'usage public.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation d'une part, et leurs annexes isolées supérieures à 12 m², d'autre part, les pentes de toiture seront comprises entre 35° et 45°. Le faîtage principal sera parallèle à la longueur du bâtiment et perpendiculaire au sens de la pente du terrain. Ponctuellement un sens de faîtage et une orientation différente pourront être autorisée. Les couvertures seront de teinte rouge brun nuancé et obligatoirement réalisées selon la localisation géographique du projet :

- soit en tuiles plates traditionnelles minimum 65/m²,
- soit en tuiles mécaniques à pureau plat petit moule minimum 20/m²,

La couverture des lucarnes sera constituée de tuiles plates traditionnelles minimum 65/m². Les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes accolées aux habitations), lestoitures terrasses et les chiens assis sont interdits.

Les fenêtres de toit ou verrières sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans la pente du toit, sans aucun relief et qu'elles soient plus hautes que larges.

La règle de l'axialité verticale des nouvelles lucarnes et fenêtres de toit, par rapport aux baies ou parties pleines du niveau inférieur, est de rigueur.

Les couvertures en verre et/ou matériaux translucides sont autorisées pour les vérandas.

Exception :

Pour les extensions ou la réfection de constructions existantes, des dispositions différentespeuvent être admises dans le cadre de la prise en compte du bâti existant sans toutefois aggraver une situation non conforme à la règle générale.

4. FAÇADES ET PIGNONS

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit de finition (notamment : briques creuses plâtrières, blocs de ciment agglomérés, carreaux de plâtre), le béton et lesenduits ciment gris ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les enduits de finition seront de préférence grattés. Les enduits de ciment sont interdits. Pour les

~~teintes des enduits extérieurs, une palette de couleurs est consultable en Mairie.~~

~~Sont interdits :~~

- ~~les imitations peintes de matériaux (fausse pierre, faux bois, etc.),~~
- ~~les incrustations de pierres et de briques apparentes dans les murs enduits,~~
- ~~les ravalements de couleur blanche.~~

~~En règle générale, les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée d'usage public, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.~~

~~Les façades des constructions sur les voies publiques ou privées d'usage public devront~~

~~être percées de baies.~~

~~Pour plus de précisions, se reporter aux annexes relatives au cahier de recommandations architecturales et aux ravalements.~~

5. LES OUVERTURES ET PERCEMENTS DE FAÇADE

~~Dans tous les secteurs, aucun débattement de fenêtre ou de porte sur la voie publique ou privée d'usage public n'est autorisé.~~

~~Sous-secteurs 1AU1 et 1AU :~~

~~Les baies seront de préférence plus hautes que larges. En cas de réhabilitation, les baies conformes à l'architecture du bâtiment devront être conservées en l'état : elles ne seront ni élargies, ni rétrécies, ni rehaussées. Les baies qui auraient été altérées retrouveront leur proportion originelle.~~

~~L'axialité verticale des ouvertures, par rapport aux baies ou aux parties pleines du niveau inférieur, est conseillée, ainsi que les fenêtres ouvrant à la française, à deux ouvrants.~~

~~Les volets roulants seront compris dans l'épaisseur du tableau. Les caissons de volets roulants doivent s'inscrire dans l'épaisseur du linteau, sans saillie sur la façade pour les constructions neuves.~~

6. ACCESSOIRES DE FAÇADES - FAÇADES COMMERCIALES

~~Les antennes de T.V. et paraboles sont proscrites en façade : elles doivent être fixées sur les souches de cheminée, sauf impossibilité technique.~~

7. LES CLÔTURES

~~Sont interdits :~~

- ~~les clôtures à poteaux et plaques béton,~~
- ~~les clôtures constituées de panneaux publicitaires,~~
- ~~les murs non enduits de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut,~~
- ~~les clôtures en bambous, canisses, lattes, etc.~~

~~1) Clôtures sur voie~~

- ~~soit un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture en harmonie avec les façades des constructions, surmonté ou non d'une grille, doublé impérativement d'une haie végétale. La hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres de haut.~~
- ~~soit une haie végétale doublée ou non de grillage plastifié vert, l'ensemble ne devantpas dépasser 2 mètres de haut. En cas de pose d'un grillage plastifié vert, un muretd'une~~

hauteur n'excédant pas 20 cm sera toléré à sa base.

Dans tous les cas, la couleur sera uniforme et en harmonie avec les teintes et tonalités du voisinage, le blanc étant proscrit.

2) Clôtures mitoyennes

Une haie végétale doublée ou non de grillage plastifié vert, l'ensemble ne devant pas dépasser 2 mètres de haut. En cas de pose d'un grillage plastifié vert, un muret d'une hauteur n'excédant pas 20 cm sera toléré à sa base.

Dans tous les sous-secteurs le thuya et le cupressus sont interdits.

Secteur 2AU :

Sans objet.

Article 12 : stationnement

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

1) Pour les constructions à usage d'habitation

Sous-secteurs $1AU_1$ et $1AU_2$:

1 place de stationnement par tranche de 80 m^2 de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement.

2) Pour les constructions à usage de bureaux, les bâtiments industriels, artisanaux et les bâtiments publics :

Le stationnement des véhicules du personnel, des usagers et des clients doit être assuré sur la parcelle.

3) Pour les établissements commerciaux :

- commerces : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 50% de lasurface de plancher de l'établissement, destinés à la vente.
- hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre ou par 10 m^2 de sallede restaurant et 20 m" de locaux de service.
- salles de spectacles et de réunion : 1 place de stationnement pour 5 personnes.

4) Pour les établissements d'enseignement :

- établissement du premier degré : 1 place de stationnement par classe.
- établissement du second degré : 2 places de stationnement par classe.

Des aires devront également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, les dispositions en vigueur du code de l'urbanisme s'appliquent.

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

Secteur 2AU :

Sans objet.

~~Exception :~~

~~Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de construction d'équipements publics ou privéd'intérêt général.~~

Article 13 : espaces libres et plantations

~~1) Espace vert~~

~~Sous-secteur 1AU1 :~~

~~70% des espaces non bâtis (c.à d. hors emprise au sol).~~

~~Sous-secteurs 1AU2 et 1AU3 :~~

~~80% des espaces non bâtis (c.à d. hors emprise au sol).~~

~~2) Obligation de planter~~

~~Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres ayant lescaractéristiques suivantes :~~

- ~~pour les résineux isolés : hauteur de 2 mètres minimum à la plantation,~~
- ~~pour les espèces autres : hauteur de 2 mètres minimum.~~

~~A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, les arbres et plantations à faire.~~

~~Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m2 de terrain.~~

~~Les surfaces libres de toute construction, de voies et d'aires de stationnement seront engazonnées et arborées à raison d'un arbre pour 100 m^2 de surfaces libres. Les arbres àplanter auront les caractéristiques susmentionnées.~~

~~Le thuya et le cupressus sont interdits.~~

~~Sous-secteur 1AU$_2$:~~

~~Les lotissements et groupes d'habitations portant sur un terrain supérieur à 1 hectare devront comporter un espace planté commun d'au moins 1.000 m^2 d'un seul tenant.~~

~~Les arbres à planter, à raison de 1 pour 100 m^2, auront les caractéristiques sus-mentionnées.~~

~~Secteur 2AU :~~

~~Sans objet.~~

Article 14 : coefficient d'occupation des sols

~~Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure d'utilité publique.~~

~~Sous-secteurs 1AU1 et 1AU2 :~~

~~Le COS est de 0,25~~

~~Sous-secteur 1AU3 :~~

~~Le COS est de 0,30.~~

~~Secteur 2AU :~~

~~Sans objet.~~

V. ZONE AGRICOLE

Vocation de la zone :

La zone A est une zone de protection agricole (en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles).

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes occupations et utilisations des sols sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions particulières à l'article 2, et en particulier :

Zones identifiées à risque vis-à-vis de l'érosion des terres (se reporter aux cartes en annexes du document 5.1. et au report indicatif sur le plan 5.1.3. du PLU)

Est interdit :

- La construction de nouvelles surfaces imperméabilisées au niveau des thalwegs.
- L'implantation de toute activité potentiellement polluante.
- 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, etc.
- Le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la circulation des écoulements

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admis :

- Les constructions strictement liées et nécessaires aux activités des exploitations agricoles d'une superficie au moins équivalente à la superficie minimale d'installation définie pour le département des Yvelines, sous réserve qu'elles soient situées à plus de 100 m de toute habitation.
- Les changements de destination en habitation des bâtiments d'exploitation inventoriés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-3-1.
- A condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole, est autorisé le changement de destination en habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, des bâtiments agricoles identifiés dans le document graphique en application de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme.
- Les nouvelles installations classées nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les extensions des installations existantes, dans le respect des règles relevant de la législation concernée et à condition qu'elles n'entraînent aucune gêne pour le voisinage, ni incommodité, ni pollution des nappes d'eau souterraine et des captages d'eau potable.
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place et au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et utilisations du sol autorisées.
- Les éoliennes situées à plus de 1.000 m de toute habitation.

Sont admis sous conditions :

- Les logements nécessaires aux activités des exploitations agricoles sous réserve de former un ensemble compact et cohérent avec les autres bâtiments d'exploitation.

Rappels :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les constructions nouvelles ne pourront en aucun cas être implantées à moins de 50 m de la lisière d'un espace boisé d'une superficie supérieure ou égale à 100 ha.
- Dans les bandes entre 30 et 250 m de part et d'autre des voies bruyantes, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la délivrance du permis de construire.
- Dans les zones indiquées au plan « Informations et Obligations diverses » comme affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains, l'opportunité de prescriptions spéciales sera examinée pour toute demande de permis de construire.

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

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, dans le respect de la sécurité publique.
- Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins de halage et du marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.
- L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

Eau Potable :

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable
  Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, conformément à la règlementation en vigueur et à condition que l'eau soit potable et que la production contre tout risque de pollution soit assurée.
- Tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs pour palier 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.

Assainissement / Eaux usées :

- Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- A défaut de réseau public, un assainissement non collectif pourra être autorisé conformément au zonage d'assainissement et à la règlementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement garantissant à minima le respect des objectifs du SAGE de la Mauldre et à maxima les objectifs fixés par la Directive européenne Cadre sur l'Eau.
- Au sein des zones d'affleurement de la craie (se reporter à la carte « Nappe de la craie » en annexe du document 5.1. et au report indicatif sur le plan 5.1.3. du PLU), l'assainissement autonome est interdit.

Eaux Pluviales

- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer une maîtrise des eaux pluviales quantitativement limitée à 11/s/ha et qualitativement conforme à minima aux objectifs du SAGE de la Mauldre et autres règlementations et à maxima aux objectifs fixés par la Directive européenne Cadre sur l'Eau.
- Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.
- En présence ou non de réseaux pluviaux ou unitaires et conformément au zonage pluvial, le débit de ruissellement généré doit être limité à 11/s/ha pour toute nouvelle opération d'aménagement ou toute construction, qu'elle concerne un terrain aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.
- Au sein des zones identifiés à risque vis-à-vis de l'érosion des terres (se reporter aux cartes en annexes du document 5.1. et au report indicatif sur le plan 5.1.3. du PLU), quelle que soit la taille du terrain, les eaux pluviales devront être conservées sur la parcelle.
- Au sein des zones d'affleurement de la craie (se reporter à la carte « Nappe de la craie » en annexe du document 5.1. et au report indicatif sur le plan 5.1.3. du PLU), les puisards pour l'évacuation des eaux pluviales sont interdits.

Exception :

Un particulier déposant un permis de construire pour une opération située sur un terrain d'une superficie inférieure à 1.000 m^2 est uniquement incité à maîtriser son ruissellement. Il n'y a pas obligation.

Pour plus de précisions, se reporter à l'annexe relative à la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre en date du 9 novembre 2004 etau Cahier d'application de la limitation du ruissellement à 11/s/ha, consultable en mairie.

Électricité-Téléphone

- Les réseaux d'électricité, de téléphone et de communication en général doivent être enterrés.
- Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé en application de la loi ALUR.

- En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme àla règlementation en vigueur.
- Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisionsde terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.

Exception :

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de construction d'équipements publics ou privé d'intérêt général.

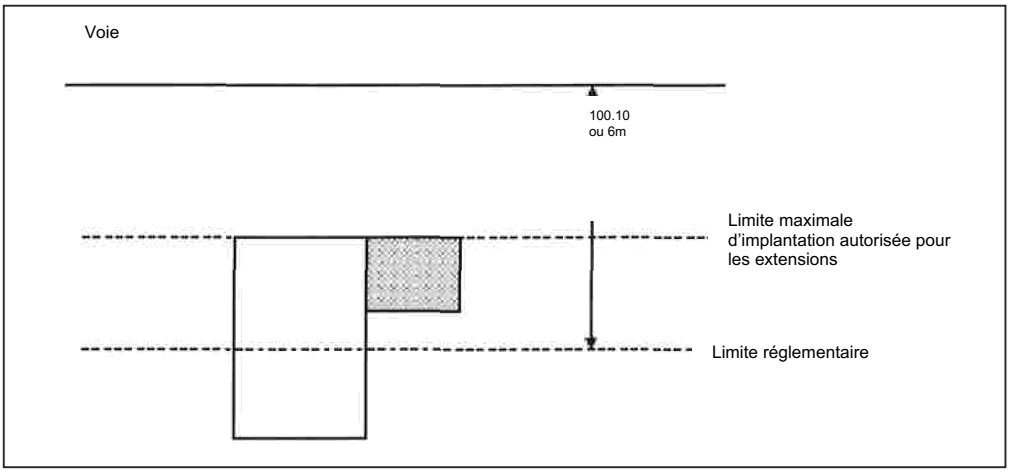
Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, toute constructionnouvelle doit être implantée en retrait du bord de la chaussée la plus proche d'au moins :

- 100 m des autoroutes
- 10 m des routes départementales
- 6 m des autres voies

Exceptions :

- Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci (cf. schéma page suivante).
- Ces mêmes retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements publics ou privés d'intérêt général, à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation.



Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum des limites séparatives.

Exception :

- Le recul de 6 mètres ne s'impose pas pour l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants.
- Le recul est porté à 10 m pour les constructions abritant des installations classées.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres en tout pointdes bâtiments.

Exception :

Le recul de 4 mètres ne s'impose pas pour l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants.

Article 9 : emprise au sol

Sans objet

Article 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas excéderRDC + 1 + combles.

La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas être supérieure à 12 mètres au faîtage.

Exceptions :

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé exceptionnellement :

- en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale,
- pour des constructions spécifiques de stockage (silos, etc.).

Article 11 : aspect extérieur des constructions

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

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

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 l'harmonie des paysages.

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'annexe du présent règlement relative au cahier des recommandations architecturales.

1. IMPLANTATION

Sans objet.

2. LES VOLUMES

Sans objet.

3. LES TOITURES

1) Pour les constructions d'habitation individuelles

Les toitures locales sont à deux pans principaux de forme régulière et simple, sans débordement sur les pignons. Les pentes autorisées seront comprises entre 35° et 45°. Le faîtage principal sera parallèle à la longueur du bâtiment.

Les couvertures seront, de préférence, de teinte rouge brun nuancé et réalisées en tuiles plates traditionnelles minimum 65/m^2, ou en tuiles mécaniques à pureau plat petit moule minimum 20/m". Les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes accolées aux habitations), les toitures terrasses et les chiens assis sont interdits.

Les couvertures en verre et/ou matériau translucides sont autorisées pour les vérandas. Sauf pour des raisons techniques en cas de réfection à l'identique, les matériaux suivants

sont interdits

- La tôle ou le plastique ondulés ou nervurés,
- Le fibrociment ondulé ou non,
- Les bardeaux d'asphalte de type Shingle et les étanchéités auto-protégées,
- La tuile mécanique grand moule,
- Le bac acier.

2) Pour les autres constructions

La couverture des bâtiments devra respecter, du point de vue de la nature et de la couleur des matériaux, l'harmonie générale du site.

Les toitures terrasses et les toitures à un seul versant (sauf pour les annexes de faible importance) sont proscrites. La pente des rampants de toiture ne pourra être inférieure à 20°. Les matériaux utilisés en toiture seront de teinte foncée.

Exceptions :

Pour les extensions ou la réfection de construction existantes, des dispositions différentespeuvent être admises dans le cadre de la prise en compte du bâti existant sans toutefois aggraver une situation non conforme à la règle générale.

4. FAÇADES ET PIGNONS

1) Pour les constructions d'habitation individuelles

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit de finition (notamment : briques creuses plâtrières, blocs de ciment agglomérés, carreaux de plâtre), le béton et lesenduits ciment gris ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les enduits de finition seront de préférence grattés.

Pour les teintes des enduits extérieurs, une palette de couleurs est consultable en Mairie. Sont interdits :

- les imitations peintes de matériaux, fausse pierre, faux bois, etc.,
- les incrustations de pierres et de briques apparentes dans les murs enduits,
- les ravalements de couleur blanche.

En règle générale, les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée d'usage public, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Dans le cas de réhabilitation d'une construction existante, les éléments d'ornement existants des façades devront être conservés.

2) Pour les autres constructions

Les parpaings bruts apparents sont interdits.

Les bardages bois sont recommandés.

Dans le cas de façade en bardage métallique, on recherchera une sobriété dans l'utilisation des couleurs (de préférence uniformes et en prohibant les couleurs vives).

5. LES OUVERTURES ET PERCEMENTS DE FAÇADE

Sans objet.

6. ACCESSOIRES DE FAÇADES - FAÇADES COMMERCIALES

Les antennes de TV et paraboles sont proscrites en façade. Elles doivent être fixées sur lessouches de cheminée, sauf impossibilité technique.

7. LES CLÔTURES

De manière générale, les clôtures seront entièrement végétales d'essence locale (cf. liste en annexe), éventuellement doublées d'un grillage.

Les murs pleins seront autorisés s'ils s'intègrent parfaitement à leur environnement etrépondent à une nécessité technique, ou à un besoin de fonctionnement et de sécurité.

Sont interdits

- les clôtures à poteaux et plaques béton,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,
- les murs non enduits de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut
- les clôtures en bambous, canisses, lattes, etc.

Dans toute la zone, le thuya et le cupressus sont interdits.

Article 12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations

doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée d'usage public.

Article 13 : espaces libres et plantations

1) Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme. Tout défrichement est interdit.

2) Obligation de planter :

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres d'essence locale (cf. liste en annexe) ayant les caractéristiques suivantes :

- pour les résineux isolés : hauteur de 2 mètres minimum à la plantation,
- pour les espèces autres : hauteur de 2 mètres minimum.

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

Toute construction nouvelle devra être accompagnée d'un traitement paysager des abords afin d'assurer sa bonne intégration dans le paysage.

Le thuya et le cupressus sont interdits.

Article 14 : coefficient d'occupation des sols

Article supprimé en application la loi ALUR.

~~Sans objet.~~

VI. ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Vocation de la zone

La zone N est une zone de protection des espaces naturels et forestiers en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend :

- Un secteur Na dans lequel la construction d'annexes, le changement de destinationdes bâtiments en habitation et l'extension des bâtiments sont autorisés.
- Un secteur Ne dans lequel la construction d'équipements publics et privés est autorisée. Ce secteur est divisé en 7 sous-secteurs, suivant la vocation des terrains. Une orientation d'aménagement et de programmation a été élaborée sur le sous-secteur Ne7.
- ~~Dans le sous-secteur de lotissement (Nel), le règlement du lotissement reste applicable, dans les conditions de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme. Si ce règlement de lotissement n'est pas reconduit par les co-lotis, le règlement du secteur Ne s'applique.~~
- Un secteur Nx où seules les activités en rapport avec l'activité agricole sont autorisées. Dans le sous-secteur Nxa, seules les extensions des activités existantes et la construction d'annexes sont autorisées

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations des sols sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions particulières à l'article 2, et en particulier :

Zones identifiées à risque vis-à-vis de l'érosion des terres (se reporter aux cartes en annexes du document 5.1. et au report indicatif sur le plan 5.1.3. du PLU)

Est interdit :

- La construction de caves et sous-sols.
- L'implantation de toute activité potentiellement polluante.
- 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, etc.
- Le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la circulation des écoulements

Zones d'affleurement de la craie (se reporter à la carte « Nappe de la craie » en annexe du document 5.1. et au report indicatif sur le plan 5.1.3. du PLU)

Est interdit :

- La construction de caves et sous-sols.
- Les cuves de fuel ou de gaz enterrées à moins que les cuves ne soient à doubleparoi.

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve de la prise en compte du règlement du PPRI pour les secteurs concernés et

sous réserve d'une bonne intégration dans le site et de leur compatibilité avec l'environnement :

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place et au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure ou d'intérêt général.
- Les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par les types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les éoliennes situées à plus de 1.000 mètres de toute habitation.

Dans le secteur Na :

- L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée du bâti existant à usage d'habitation.
- La construction d'annexes de moins de 20 m^2.
- La restauration des bâtiments en ruine ainsi que leur changement de destination, l'aménagement, la remise en l'état et le changement de destination à usage d'habitation des anciens locaux agricoles ou autres aux conditions suivantes :
  - que la structure traditionnelle soit en bon état,
  - pour les ruines, que la structure initiale (murs porteurs) soit apparente,
  - qu'elle présente une qualité architecturale et que les travaux concourent à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...),
  - qu'elle soit située à plus de 100 m de tout bâtiment agricole en exploitation.

Dans le secteur Ne :

Les équipements publics et privés.

Dans le secteur Nx :

Les activités en rapport avec l'activité agricole.

Sous-secteur Nxa :

La construction d'annexes et les extensions des activités existantes.

Rappels :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les constructions nouvelles ne pourront en aucun cas être implantées à moins de 50 m de la lisière d'un espace boisé d'une superficie supérieure ou égale à 100 ha.
- Dans les bandes entre 30 et 250 m de part et d'autre des voies bruyantes, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la délivrance du permis de construire.
- Dans les zones indiquées au plan « Informations et Obligations diverses» comme affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains, l'opportunité de prescriptions spéciales sera examinée pour toute demande de permis de construire.
- En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations

sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées àgrande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;

- aux réseaux d'intérêt public.

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

Secteurs Ne et Nx :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, dans lerespect de la sécurité publique.
- Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins de halage et du marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.
- L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau Potable

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable.
- Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, conformément à la règlementation en vigueur et à condition que l'eau soit potable et que la production contre tout risque de pollution soit assurée.
- Tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs pour palier 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).

Assainissement / Eaux usées

- Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- A défaut de réseau public, un assainissement non collectif pourra être autorisé conformément au zonage d'assainissement et à la règlementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à prétraitement garantissant à minima le respect des objectifs du SAGE de la Mauldre et à maxima les objectifs fixés par la Directive européenne Cadre sur l'Eau.
- Au sein des zones d'affleurement de la craie (se reporter à la carte « Nappe de la craie » en annexe du document 5.1. et au report indicatif sur le plan 5.1.3. du PLU), l'assainissement

autonome est interdit.

Eaux Pluviales

- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer une maîtrise des eaux pluviales quantitativement limitée à 1l/s/ha et qualitativement conforme à minima aux objectifs du SAGE de la Mauldre et autres règlementations et à maxima aux objectifs fixés par la Directive européenne Cadre sur l'Eau.
- Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations.
- En présence ou non de réseaux pluviaux ou unitaires et conformément au zonage pluvial, le débit ruisselé généré par toute nouvelle opération de construction ou d'aménagement, tendant à aggraver le niveau d'imperméabilisation d'un terrain aménagé ou naturel, est limité à 1l/s/ha.
- Au sein des zones identifiées à risque vis-à-vis de l'érosion des terres (se reporter aux cartes en annexes du document 5.1. et au report indicatif sur le plan
- 5.1.3. du PLU), quelle que soit la taille du terrain, les eaux pluviales devront être conservées sur la parcelle.
- Au sein des zones d'affleurement de la craie (se reporter à la carte « Nappe de la craie » en annexe du document 5.1. et au report indicatif sur le plan 5.1.3. du PLU), les puisards pour l'évacuation des eaux pluviales sont interdits.

Exception :

Secteurs Ne et Nx :

Un particulier déposant un permis de construire pour une opération située sur un terrain d'une superficie inférieure à 1.000 m^2 est uniquement incité à maîtriser son ruissellement.Il n'y a pas obligation.

Pour plus de précisions, se reporter à l'annexe relative à la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre en date du 9 novembre 2004 et au Cahier d'application de la limitation du ruissellement à 1l/s/ha, consultable en mairie.

Électricité-Téléphone

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de communication en général doivent êtreenterrés.

Tous travaux de branchements à un réseau d'électricité basse tension, non destinésà desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

~~Article supprimé en application de la loi ALUR.~~

~~Secteurs Ne et Nx :~~

~~En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre lamise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur.~~

~~Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain ou de changement de destination d'un bâtiment.~~

~~Exception :~~

~~Cette règle ne s'applique pas dans le cas de construction d'équipements publics ouprivés d'intérêt général.~~

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Secteurs Na et Ne :

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, toute constructionnouvelle doit être implantée en retrait de l'axe de la chaussée la plus proche d'au moins :

- 100 m des autoroutes
- 10 m des routes départementales
- 6 m des autres voies

Sous-secteur Ne1 :

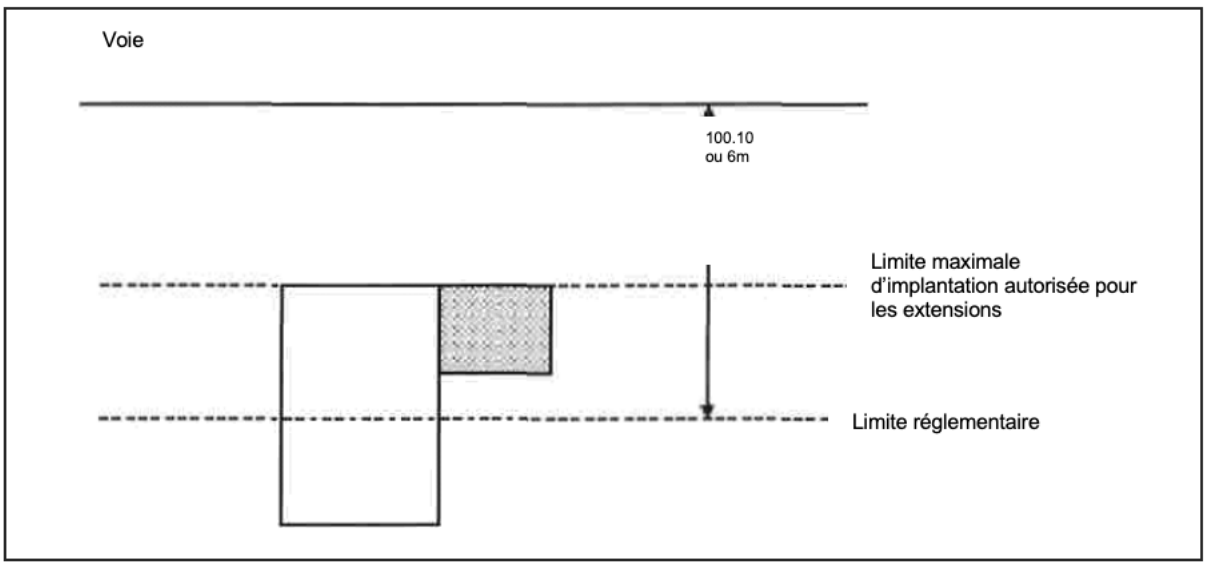
L'implantation à l'alignement est autorisée.

Secteur Nx :

avec un recul minimal de 15 mètres à partir de l'alignement, sauf contrainte techniqueexigeant un retrait inférieur.

Exceptions :

- Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci (cf. schéma page suivante).
  Ces mêmes retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements publics, à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation.



Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteur Na :

Les constructions doivent être implantées à 8 mètres minimum des limites séparatives.

Secteur Ne :

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Secteur Nx :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Exception :

Les marges de recul ne s'imposent pas pour l'aménagement et le changement dedestination des bâtiments existants.

Le recul est porté à 10 m pour les constructions abritant des installations classées.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Secteurs Na et Ne :

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres en tout point des deux bâtiments.

Exception :

Le recul de 4 mètres ne s'impose pas pour l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants.

Secteur Nx :

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 5 mètres en tout point des deux bâtiments.

Article 9 : emprise au sol

Secteur Na

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes ne devra pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction initiale, à la date d'approbation du PLU.

Secteur Ne1 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie du terrain.

Secteur Ne2 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie du terrain.

Secteurs Ne_3 et Ne_5

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.

Secteurs Ne et Nx :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain

Secteur Ne :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.

Exception :

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de construction d'équipements publics ou privéd'intérêt

général.

Secteur Ne7 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Secteur Na :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas excéder RDC + combles, et 9 mètres pour les autres constructions.

Secteur Ne1 :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder RDC + 2 + combles.

Secteur Ne2 :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder RDC + combles.

Secteur Ne3

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage du toit.

Secteurs Ne4 et Ne5 :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder RDC + 1 + combles.

Secteur Ne6 :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, parrapport au point du terrain naturel le plus défavorable.

Secteur Ne7 :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R+2, par rapport au niveau naturel du sol mesurée au pied de la façade considérée.

Secteur Nx :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage du toit, par rapport au point du terrain naturel le plus défavorable.

Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, sous réserve de ne pas dépasser la volumétrie existante.
- dans le cas de construction d'équipements publics.

Rappel :

Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale de 1 mètre (pour plus de précision, se reporter au Cahier de Recommandations Architecturales).

Article 11 : aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause,par sa situation, ses

dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

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

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, ni à l'harmonie des paysages.

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'annexe du présent règlement relative au cahier des recommandations architecturales.

IMPLANTATION

Sans objet

LES VOLUMES

Secteurs Na et Ne

Sans objet.

Secteur Nx :

Les nouvelles constructions et les extensions des bâtiments existants devront respecter, du point de vue de la volumétrie, l'harmonie générale du site.

LES TOITURES

Secteurs Na, Ne, Nx

L'encombrement des lucarnes et/ou des fenêtres de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du toit sur lequel ils s'inscrivent.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation d'une part, et leurs annexes isolées supérieures à 12 m^2, d'autre part, les pentes de toiture seront comprises entre 35° et 45°. Les toitures seront à deux pans principaux de forme régulière et simple, sans débordement sur les pignons. Le faîtage principal sera parallèle à la longueur du bâtiment.

Les couvertures seront, de préférence, de teinte rouge brun nuancé et réalisées en tuiles plates traditionnelles minimum 65/m^2, ou en tuiles mécaniques à pureau plat petit moule minimum 20/m^2.

Les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes accolées aux habitations), les toitures terrasses et les chiens assis sont interdits.

Les couvertures en verre et/ou matériau translucides sont autorisées pour les vérandas.

Sauf pour des raisons techniques en cas de réfection à l'identique, les matériaux suivants sont interdits.

1) Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

- La tôle ou le plastique ondulés ou nervurés,
- Le fibrociment ondulé ou non,
- Les bardeaux d'asphalte de type Shingle et les étanchéités auto-protégées,
- La tuile mécanique grand moule,
- Le bac acier.

2) Pour les autres constructions

La couverture des bâtiments devra respecter, du point de vue de la nature et de la couleur des matériaux, l'harmonie générale du site.

Sauf impossibilité technique, les panneaux solaires ne seront pas visibles de la voie publique ou privée d'usage public.

Secteurs Ne (sauf Ne7) et Nx

Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées sous réserve qu'elles soientmasquées par un acrotère.

Les étanchéités auto-protégées sont autorisées sur les toitures terrasses.

Secteurs Ne7 :

Les toitures terrasses seront obligatoirement végétalisées.

Exceptions :

Pour tous les secteurs :

Pour les extensions ou la réfection de constructions existantes, des dispositions différentespeuvent être admises dans le cadre de la prise en compte du bâti existant sans toutefois aggraver une situation non conforme à la règle générale.

FAÇADES ET PIGNONS

Secteurs Na, Ne et Nx :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit de finition (notamment : briques creuses plâtrières, blocs de ciment agglomérés, carreaux de plâtre), le béton et les enduits ciment gris ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les enduits de finition seront de préférence grattés.

Pour les teintes des enduits extérieurs, une palette de couleurs est consultable en Mairie. Sont interdits :

- les imitations peintes de matériaux (fausse pierre, faux bois, etc.),
- les incrustations de pierres et de briques apparentes dans les murs enduits,
- les ravalements de couleur blanche.

En règle générale, les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée d'usage public, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les façades des constructions, sur les voies publiques ou privées d'usage public, devront être percées de baies.

Secteur Ne :

Dans le cas de façade en bardage métallique, on recherchera une sobriété dans l'utilisation des couleurs (de préférence uniformes et en prohibant les couleurs vives).

Dans le secteur Ne7, pour éviter un aspect « monolithique » du bâtiment, les façades seront traitées avec une diversité de matériaux et de couleurs.

Les locaux techniques et de services seront parfaitement intégrés au volume du ou des bâtiments.

Secteur Nx :

Les parpaings bruts apparents sont interdits.Les bardages bois sont recommandés.

Dans le cas de façade en bardage métallique, on recherchera une sobriété dans l'utilisationdes couleurs (de préférence uniformes et en prohibant les couleurs vives).

Tous les types de matériaux sont autorisés, sous réserve de répondre aux exigences ci-dessus et d'assurer une bonne tenue au vieillissement.

LES OUVERTURES ET PERCEMENTS DE FAÇADE

Sans objet.

ACCESSOIRES DE FAÇADES — FAÇADES COMMERCIALES

Les antennes de T.V. et paraboles sont proscrites en façade : elles doivent être fixées surles souches de cheminée, sauf impossibilité technique.

Secteur Nx :

Les vitrines commerciales sont interdites.Les panneaux publicitaires sont interdits

LES CLÔTURES

Sont interdits

- les clôtures à poteaux et plaques béton,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,
- les murs non enduits de briques creuses plâtrières, de parpaings, de béton brut
- les clôtures en bambous, canisses, lattes, etc.

Secteur Na

1) Clôtures sur voie :

- soit un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture en harmonie avec les façades des constructions, surmonté ou non d'une grille, doublé impérativement d'une haie végétale.
- soit une haie végétale doublée ou non de grillage plastifié vert, le grillage ne devant pas dépasser 2 m de haut. En cas de pose d'un grillage plastifié vert, un muret d'unehauteur n'excédant pas 20 cm sera toléré à sa base.

Dans tous les cas, la couleur sera uniforme et en harmonie avec les teintes et tonalités du voisinage, le blanc étant proscrit.

2) Clôtures mitoyennes :

Une haie végétale doublée ou non de grillage plastifié vert, l'ensemble ne devant pas dépasser 2 m de haut. En cas de pose d'un grillage plastifié vert, un muret d'une hauteur n'excédant pas 20 cm sera toléré à sa base.

Secteurs Ne et Nx :

Les aires de stockage seront limitées aux stricts besoins de fonctionnement et n'accueilleront en aucun cas du stockage permanent. Elles seront traitées avec soin et masquées par desplantations. Les sols seront traités en enrobé ou en béton.

Clôtures sur voie et clôtures mitoyennes : une haie végétale doublée ou non de grillage plastifié vert, l'ensemble ne devant pas dépasser 2 mètres de haut. En cas de pose d'un grillage plastifié vert, un

muret d'une hauteur n'excédant pas 20 cm sera toléré à sa base.

Dans les deux cas, les murs pleins sont autorisés s'ils s'intègrent parfaitement à leur environnement et répondent à une nécessité technique, ou à un besoin de fonctionnementet de sécurité.

Sous-secteur Ne1 :

Les clôtures sur rue doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant devront s'harmoniser avec ceux de la construction et assurer une unité avec les clôtures avoisinantes.

Sous-secteur Ne7 :

Clôtures sur voie :

- soit une haie végétale doublée ou non de grillage plastifié vert, l'ensemble ne devant pas dépasser 2 mètres de haut. En cas de pose d'un grillage plastifié vert, celui-ci sera implanté en retrait d'un mètre par rapport au domaine public et un muret d'une hauteur n'excédant pas 20 cm sera toléré à sa base.
- soit un mur plein. En cas d'édification d'un mur plein, celui-ci sera implanté en retrait d'un mètre par rapport au domaine public et le pied du mur sera planté/végétalisé/fleuri et composé de vivaces, de couvres-sol et de quelques arbustes.

Dans tous les secteurs, le thuya et le cupressus sont interdits.

Article 12 : stationnement

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

1) Pour les constructions à usage d'habitation

Secteur Na

1 place de stationnement par tranche de 80 m^2 de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum de 2 places par logement.

2) Pour les constructions à usage de bureaux, les bâtiments industriels, artisanaux et les bâtiments publics :

Secteurs Ne et Nx

Le stationnement des véhicules du personnel, des usagers et des clients doit être assurésur la parcelle.

3) Pour les établissements commerciaux :

Secteur Ne :

- Commerce la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement, destinés à la vente.
- hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre ou par 10 de salle de restaurant et 20 m^2 de locaux de service.
- salles de spectacles et de réunion : 1 place de stationnement pour 5 personnes.

4) Pour les établissements d'enseignement :

Secteur Ne :

- établissement du premier degré : 1 place de stationnement par classe.

- établissement du second degré : 2 places de stationnement par classe.

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

Exception :

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de construction d'équipements publics ou privéd'intérêt général.

Secteur Ne 7 :

Dans le secteur Ne7 :

- une place de stationnement visiteur pour cinq lits,
- une place par personnel présent simultanément ou concomitamment sur le site,
- trois places de stationnement dédiées aux intervenants extérieurs (coiffeur, médecin, animateur, etc.),
- deux places de stationnement dédiées aux livraisons.

Les places de stationnement devront être traitées en dalles engazonnées (type evergreen ou équivalent).

Article 13 : espaces libres et plantations

1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme. Tout défrichement est interdit.

2) Obligation de planter :

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres ayant les caractéristiques suivantes

- pour les résineux isolés : hauteur de 2 mètres minimum à la plantation,
- pour les espèces autres : hauteur de 2 mètres minimum,
- en bordure de cours d'eau : hauteur de 30 à 60 cm minimum à la plantation.
  Se reporter à la liste en annexes des espèces adaptées en bordure de cours d'eau.

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

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m^2 de terrain. Les arbres à planter auront les caractéristiques susmentionnées.

Le thuya et le cupressus sont interdits.

Secteur Nx :

Les espaces verts représenteront 60% des espaces non bâtis (c.a.d. hors emprise au sol).

Les limites de parcelles en limite de zones seront obligatoirement plantées d'une bande paysagère.

Secteur Ne7 :

Le projet végétal devra participer à la bonne insertion du projet dans son site avec un minimum de 1 arbre de haut jet et d'essence autochtone à planter pour 100 m^2 de terrain.

Article 14 : coefficient d'occupation des sols

Article supprimé en application de la loi ALUR.

~~Sans objet~~

VII. REGLEMENTS DES LOTISSEMENTS

Sur la commune de Maule, quatre lotissements ayant des règlements spécifiques datentde moins de dix ans :

- Les Jardins de la Mauldre (arrêté du 17 septembre 1997),
- La résidence de la Tourelle (arrêté du 8 juin 2000),
- Le Parc du Château (arrêté du 13 février 2002),
- Le Clos de la Garde (arrêté du 11 juin 2003).

Ces règlements continuent de s'appliquer sur les lotissements concernés.L'article L.315-2-1 du Code de l'urbanisme précise que :

« Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance del'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3,a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur. »

Les règlements de ces lotissements sont joints ci-après (p.60-88).

VIII. ANNEXES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS :

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés ci-dessous qui restent applicables.

Restent applicables les dispositions suivantes du Code l'Urbanisme : Les articles R 111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21.

S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur les documents graphiques dits « servitudes d'utilité publique »

2. En application de l'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme, les lois d'aménagement et d'urbanisme fixent des dispositions nationales ou particulières à certaines parties du territoire.

Les PLU doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et en l'absence de ces dernières avec les lois d'aménagement et d'urbanisme.

Les dispositions de l'article L 121-10 du code de l'Urbanisme, qui déterminent le principe général d'équilibre entre l'aménagement et la protection de l'environnement, valent lois d'amé- nagement et d'urbanisme :

« Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une pad, de limiter l'utilisation de l'espace, de maitriser les besoins de déplacements, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature et, d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, y compris ceux des gens du voyage.

Les dispositions du présent article valent loi d'aménagement et d'urbanisme, au sens de l'article L 111-1 -1 du présent code. »

3. La commune est concernée par les dispositions de l'article R 123-19 du Code de l'Urbanisme :

« Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres qui sont affectés par le bruit, et dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique, déterminés en application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. »

A ce titre, dans les secteurs de nuisances sonores relatives au transport terrestre figurées au plan de zonage, les constructions sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux textes en vigueur, notamment l'arrêté préfectoral en date du 21

décembre 1998.

4. En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du PLU devra être soumis pour avis au Service Régional de l'Archéologie :

   Service régional de l'Archéologie de l'Île-de-France

   6, rue de Strasbourg

   93200 St Denis

5. Il peut être appliqué un sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol en application des articles L 111-7, 8, 9, 10, 11, L 123-5, L 123-7, L 313-2 et R 123-19 du Code de l'Urbanisme et de l'article de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural.

6. Dans le cadre de la procédure de lotissement, des règles d'urbanisme spécifiques peuvent être établies en complément de dispositions du PLU, conformément à l'article R.315-5e du Code de l'Urbanisme. Ces règles particulières, contenues dans le dossier d'autorisation de lotir sont applicables, concomitamment aux dispositions du PLU, durant une période de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Toutefois, après ce délai de 10 ans, ces règles peuvent être maintenues à la demande des colotis, selon les modalités prévues à l'article L 315-2-1.

7. Les PLU s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol selon les modalités des articles L 126-1 et R.126-1 du Code de l'Urbanisme. Les servitudes d'utilité publique sont représentées au dossier du PLU sur un document graphique accompagné des textes relatifs aux dites servitudes.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines U, ~~en zones à urbaniser AU,~~ en zones agricoles A et en zones naturelles N dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Sur les plans figurent également :

- Les terrains classés « espaces boisés classés à conserver ou à créer » au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1-8, L.123-9, L.423-1 et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.

Chaque zone (U, ~~AU~~, A, N) comprend un corps de règles en 3 sections et 14 articles

SECTION 1 : Nature de l'occupation du sol.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol.

Article 3 : Accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...).

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale.

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.

Article 9 : Emprise au sol.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux).

Article 12 : Stationnement.

Article 13 : Espaces libres et plantations.

SECTION 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

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

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles et servitudes définies par un 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.

ANNEXES

LISTE DES ESPECES ADAPTEES EN BORDURE DE COURS D'EAU

Liste en annexe 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)
Fraxinus excelsior (frêne commun)
Prunus avium (merisier)
Quercus pedonculata (chêne pédonculé)
Salix alba (saule blanc)
Salix caprea (saule marsault)
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)

Fallopia japonica (renouée du Japon)
Buddleja davidii (arbre à papillons)

ANNEXES

DELIBERATION DE LA CLE DE LA MAULDRE DU 9 NOVEMBRE 2004 RELATIVE A LA LIMITATION DU RUISSELLEMENT A 1 l/s/ha.

Vu la loi n° 92-3 du 03/01/1992 sur l'Eau et notamment son article 5,

Vu le décret n° 92-1042 du 24 Septembre 1992, relatif aux Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux,

Vu l'arrêté préfectoral du 19 Août 1991 portant delimitation du périmètre du S.A.G.E. du bassin de la Mauldre,

Vu l'arrêté préfectoral du 23 Septembre 1997 instituant la Commission Locale de l'Eau (C.L.E.) du S.A.G.E. de la Mauldre,

Vu l'arrêté préfectoral du 06 janvier 2000 approuvant le Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux de la Mauldre,

Vu l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2001 portant composition de la commission locale de l'eau ainsi que ses arrêtés modificatifs,

Vu la délibération de la C.L.E. de la Mauldre du 12 Décembre 1996, arrêtant le Règlement Intérieur de la C.L.E. modifié par la délibération du 27 mai 2003,

Vu la loi n°2004-338 du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau et qui rend obligatoire la compatibilité des cartes communales, des plans locaux d'urbanisme et des schémas de cohérence territoriale avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du code de l'environnement,

Vu l'objectif 4 du S.A.G.E. relatif à la gestion des ruissellements et des capacités de rétention et l'objectif 1B du S.A.G.E. relatif à la diminution des rejets polluants de l'assainissement collectif, la gestion des sous-produits de l'épuration par temps de pluie,

Vu la délibération n°2002-06 de la C.L.E. de la Mauldre du 3 Octobre 2002 relative à la limitation de ruissellement à 1 l/s/ha,

Considérant le fait que les objectifs 4 et 1B rendent obligatoire pour toute nouvelle opération d'aménagement la maîtrise du ruissellement à la source à 1 l/s/ha (mise en place de rétentions à la source, infiltration, techniques de stockage/réutilisation des eaux pluviales à la parcelle...) ainsi que l'étude préalable d'une variante technique de stockage/traitement/réutilisation des eaux pluviales à la parcelle,

Considérant la nécessité de prendre, après une première période de mise en œuvre de la délibération n°2002-06 de la C.L.E. susvisée, une nouvelle délibération sur l'application spécifique de l'objectif 4 ; l'extension à tout le bassin de l'obligation de maîtrise du ruissellement à la source en limitant à 1 l/s/ha le débit de ruissellement généré par toute nouvelle opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. ",

L'ASSEMBLEE GENERALE,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

1. **DECIDE** d'annuler la délibération n°2002-06 de la C.L.E. de la Mauldre du 3 Octobre 2002 relative à la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha.

2. **DECIDE** d'adopter comme dispositions relatives à la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha sur le bassin versant de la Mauldre
   - le tableau situé en annexe 1, qui définit en fonction de la superficie du terrain la pluie de référence
   - les modalités d'instruction des permis de construire et des autorisations de lotissement sur des terrains inférieurs ou égaux à 10 000 m² précisées en annexe 2
   - ainsi que les dispositions suivantes :

     - La C.L.E. demande à être saisie pour les opérations dont la superficie du terrain est strictement supérieure à 10 000 m²,
     - Tout projet doit être précédé d'une étude préalable sur la mise en œuvre de techniques d'infiltration ainsi que de techniques de stockage/traitement/réutilisation des eaux pluviales à la parcelle.
     - Les techniques d'infiltration et les techniques alternatives de stockage/traitement/réutilisation à la parcelle sont à mettre en œuvre prioritairement. Le stockage avec débit de fuite régulé et traité ne sera préféré que si les conditions du site ne permettent pas la mise en œuvre des techniques précédemment citées.

3. DECIDE, pour la mise en œuvre des dispositions du paragraphe 2. ci-dessus, de tenir compte des situations suivantes :

- Pour les permis de construire et les espaces publics sur des terrains de plus de 10 000 m², seule la superficie de la partie du terrain supportant un nouvel aménagement ou un réaménagement pourra être prise en compte pour le calcul du volume à intercepter si cette superficie est inférieure à 20 % de la superficie du terrain (application de la condition B ou C indiquée au tableau situé en annexe 1).

Un dispositif de compensation équivalent pourra être réalisé pour une surface urbaine existante et non équipée, située à proximité et pour un même impact hydraulique, dans le cas où la contrainte pourrait de pas permettre d'implanter les dispositifs de maîtrise du ruissellement sur le terrain concerné.

- Pour les petits stockages (dont le débit de fuite autorisé est inférieur à 1 l/s) un débit maximum de 1 l/s sera retenu, en l'attente d'un dispositif technique fiable permettant un débit de sortie plus faible. Pour une opération donnée, la multiplication des stockages devra être justifiée techniquement.

- L'obligation de maîtrise du ruissellement, pour un terrain visé par cette obligation, pourra être atténuée ou annulée par la prise en compte de dispositifs de régulation existants quand ceux-ci ont été expressément prévus et autorisés pour un aménagement précis et sur un périmètre connu (Z.A.C., lotissement ou infrastructures) incluant le terrain concerné, dans la mesure où leur dimensionnement et leur bon fonctionnement sont prouvés. La C.L.E. demande à être saisie pour valider la prise en compte de besoins de régulation existants.

4. DEMANDE QUE :

- Les collectivités intègrent dans le règlement des documents d'urbanisme les dispositions de la présente délibération.

- Le rapport de présentation des POS/PLU présente, après chaque révision, l'évolution des ruissellements et son impact sur les milieux aquatiques et humides.

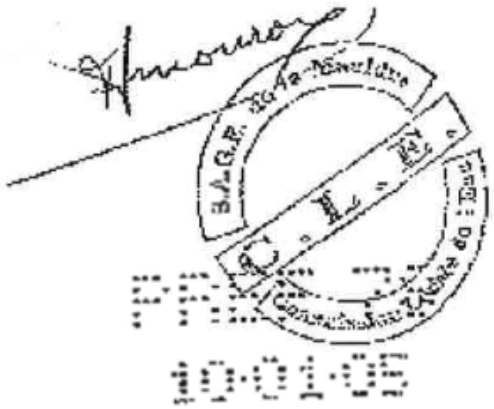
5. RAPPELLE qu'il est demandé au SDEA/HMA et au secrétariat technique de la CLE de développer avec les collectivités locales (communes et syndicats concernés) et les principaux financeurs (Agence de l'Eau, Région, Département), des mesures d'incitation pour installer des équipements de stockage / réutilisation d'eau de pluie chez les particuliers ou, pour son demandeur, à l'occasion de l'instruction de permis de construire, ainsi que sur le bâti existant.

Délibération approuvée à la majorité, avec 19 votes « pour » et 4 abstentions.

Fait et délibéré à Versailles, le 9 novembre 2004

Pour extrait conforme.

Le Président de la Commission Locale de l'Eau,



Transmis au représentant de l'Etat le : 19 JAN. 2005
Publié le : 13 JAN. 2005

ANNEXE 1 : TABLEAU GÉNÉRAL SUR LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA LIMITATION DU RUISSELLEMENT À 1 L/S/HA SUR LE BASSIN VERSANT DE LA MAULDRE DANS LE CADRE DE LA MISE EN ŒUVRE DU S.A.G.E.

OPÉRATION SITUÉE SUR

SUPERFICIE DU TERRAIN (S) / TYPE D'OPÉRATIONS ET DÉFINITION DU TERRAIN CORRESPONDANT	LES SOUS-BASSINS VERSANTS DE COLLECTE DES EAUX PLUVIALES DE LA PARTIE AMONT DES RUS DE GALLY ET DU MAULDROIT (à savoir Plaisir et communes amont, Villepreux et communes amont)			LES SOUS-BASSINS VERSANTS DE COLLECTE DES EAUX PLUVIALES DU RESTE DE LA MAULDRE ET DE SES AFFLUENTS		
	S ≤ 1 000 m²	300 m² < S ≤ 10 300 m²	S > 10 300 m²	S ≤ 1 000 m²	1 000 m² < S ≤ 10 000 m²	S > 10 000 m²
Opérations d'aménagement au sens du code de l'urbanisme (Z.A.C. et lotissement – CF. annexe 2)	Périmètre total de la Z.A.C. ou du lotissement	A1 : Le ruissellement généré par les nouvelles imperméabilisations[1] doit être intercepté pour une pluie de 70 mm en 4 heures (pluie de fréquence de retour de l'ordre de 100 ans).	Deux conditions (la plus contraignante sera retenue) : - B : Le ruissellement généré par la partie de terrain tétanisée ou nouvellement aménagée[2] doit être intercepté pour une pluie de 79 mm en 12 heures (pluie de fréquence de retour de l'ordre de 100 ans), C : Le ruissellement généré par le terrain doit être intercepté pour une pluie de 56 mm en 12 heures (pluie de fréquence de retour de l'ordre de 20 ans).	A2 : Le ruissellement généré par les nouvelles imperméabilisations[1] doit être intercepté pour une pluie de 56 mm en 12 heures (pluie de fréquence de retour de l'ordre de 20 ans).		C : Le ruissellement généré par le terrain doit être intercepté pour une pluie de 56 mm en 12 heures (pluie de fréquence de retour de l'ordre de 20 ans)
Infrastructures	Voie et ouvrages de la section d'infrastructure concernée					
Espaces publics	Une propriété constituée par le parcellaire ou l'ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision					
Demande de permis de construire déposée par un non particulier (CF. annexe 2)		Pas d'obligation particulière de maîtrise du ruissellement (simple infiltration)		Pas d'obligation particulière de maîtrise du ruissellement (simple infiltration)		
Demande de permis de construire déposée par un particulier (CF. annexe 2)						

SURFACES À PRENDRE EN COMPTE

1) Nouvelles imperméabilisations : Nouvelles surfaces bâties ou imperméabilisées (bâtiments, routes, chemins...)
Partie de terrain réaménagée ou nouvellement aménagée : Surfaces bâties ou imperméabilisées (bâtiments, routes, chemins...) et surfaces non bâties (espaces verts,...) liées aux précédentes

CALCUL DU VOLUME MINIMUM À INTERCEPTER (Vi en m³) = VOLUME ENTRANT - VOLUME SORTANT

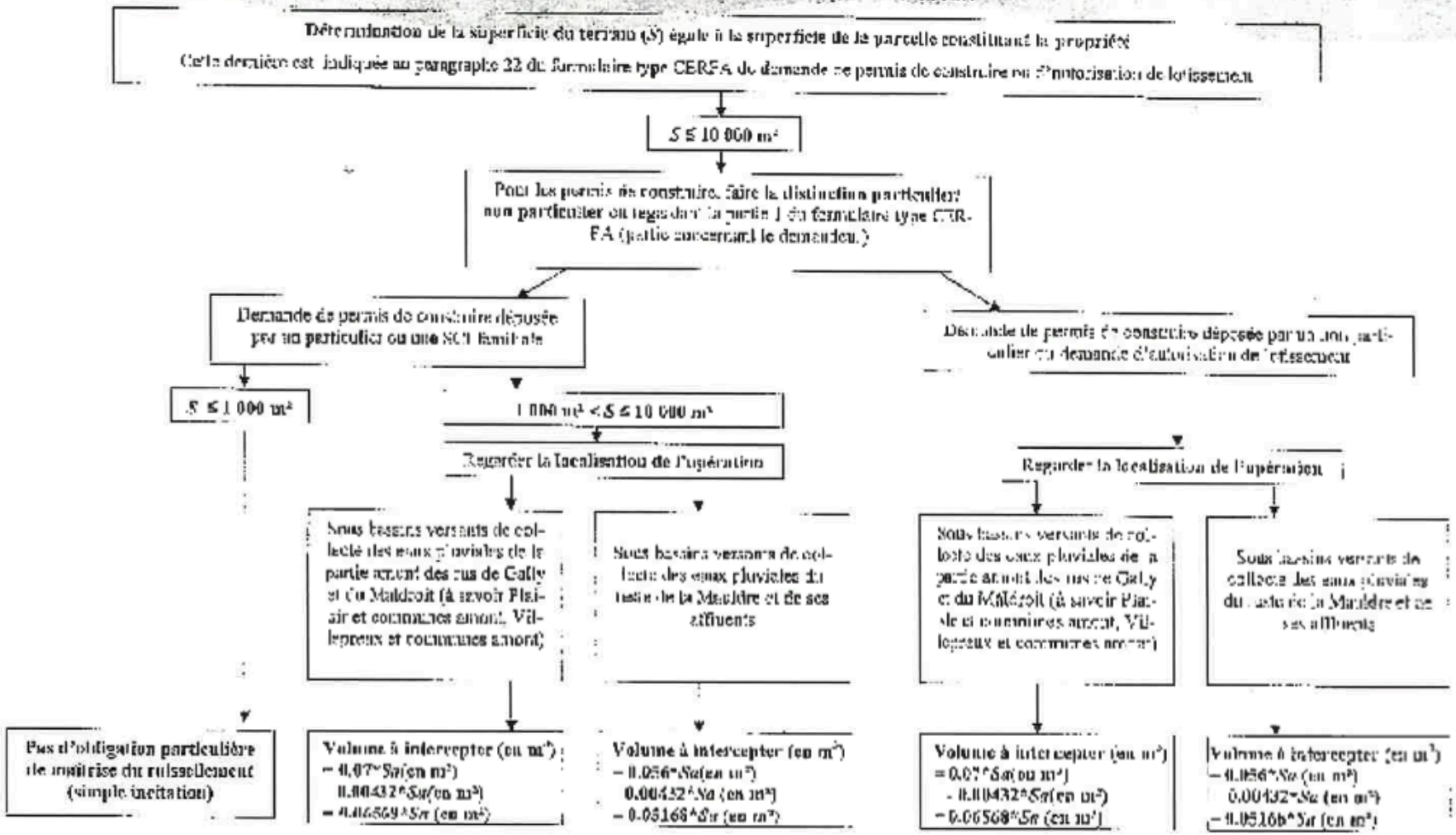
A1/A2 : Vi (en m³) = Hauteur de pluie de référence (en m)*Surface active des nouvelles imperméabilisations (en m²)
0,06.32*Surface active des nouvelles imperméabilisations (en m²)

B : Vi (en m³) = Hauteur de pluie de référence (en m)*Surface active de la partie de terrain réaménagée ou nouvellement aménagée (en m²)
– 0,00432*Surface de la partie de terrain réaménagée ou nouvellement aménagée (en m²)

C : Vi (en m³) = Hauteur de pluie de référence (en m)*Surface active du terrain (en m²) – 0,00432*Surface du terrain (en m²)

Surface active = surface totalement ruisselante d'un terrain, calculée en affectant un coefficient de ruissellement adapté à la nature de la surface (toit, voirie, ...)

ANNEXE 2 : MODALITES D'INSTRUCTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE OU DES AUTORISATIONS DE LOTISSEMENT POUR DES TERRAINS INFERIEURS OU EGAUX A 10 000 M²



Pour les permis de construire, Sa = Surface active des nouvelles imperméabilisations – Surfaces brut moyen brutes créées à l'occasion du projet situées au RDC (rubrique AS5 du formulaire type CERFA de demande de permis de construire) – Surfaces des aires de stationnement en surface (rubrique 3.4 du formulaire type CERFA de demande de permis de construire).
Pour les autorisations de lotissement, Sa = Surface active des nouvelles imperméabilisations = Surface active des nouvelles imperméabilisations pour les surfaces communes (à savoir surface de la voirie interne et des aires de stationnement indiquées au paragraphe 16 du formulaire type CERFA de demande d'autorisation de lotissement) + Surface active des nouvelles imperméabilisations pour les surfaces privatives (à savoir surfaces brut moyen brutes créées à l'occasion du projet situées au RDC et des aires de stationnement situées hors de tout lot).

ANNEXES

FACADES COMMERCIALES ET ENSEIGNES

FACADES COMMERCIALES ET ENSEIGNES

Dispositions générales :

1) Rappel de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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.

2) L'aspect architectural des constructions devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Ainsi, il devra être recherché une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux et de couleurs.

3) Les aménagements des façades commerciales ne doivent en aucun cas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du premier étage.
La hauteur totale de la devanture devra si possible s'aligner sur les hauteurs existantes des commerces mitoyens.

4) Aucun élément de la devanture ne peut présenter une saillie supérieure à 30 cm.

5) Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

6) L'installation de volets roulants extérieurs en aluminium ou P.V.C. sont proscrits. Les grilles de fermetures éventuelles seront obligatoirement installées à l'intérieur du commerce.

7) Les profiles alu ou inox sont admis pour les menuiseries de façades sous réserve, qu'ils soient de faible section et toujours peints ou anodisés. Le vitrage des baies sera réalisé en pleine glace (sécurit, stadip ou similaire). Les vitrines à petits carreaux menuisés sont interdites.

8) Les revêtements de façades de type, marbre, comblanchien, travertin, revêtement en carrelages vernissés, briques céramiques sont déconseillés ainsi que les enduits rustiques à gros reliefs.

Dispositions particulières :

- *Façades commerciales existantes*

. Il existe à Meulo quelques façades commerciales traditionnelles en menuiserie bois, appartenant au patrimoine historique de la commune.

. Dans la mesure du possible, ces devantures seront conservés en état après restauration.

. Au cas où ces façades devraient être adaptées à un nouvel usage, les transformations apportées devront néanmoins conserver l'esprit d'origine de la devanture.

• *Façades commerciales à créer*

. Ces façades devront respecter les prescriptions des dispositions générales ci-avant.
. Les devantures seront en feuillure ou en applique.

a) Les devantures en feuillure seront constituées de simples percements réservés dans la façade.
Les menuiseries aluminium ou inox sont admis pour autant que les profilés utilisés soient de faible section (moins de 6 cm apparent) et peints.

b) Les devantures en applique seront constituées de coffrages menuisés en bois composés d'un entablement supérieur, de pieds droits verticaux et éventuellement d'un soubassement également menuisé.
Les menuiseries alu et inox seront écartées.

Les colorations de la devanture seront recherchées parmi les couleurs de la palette annexée au P.O.S..

• *Modification ou transformation d'une façade commerciale existante*

Le projet, soumis à une déclaration de travaux sera conforme aux prescriptions des dispositions générales et dispositions particulières précédentes.

• *Les Enseignes*

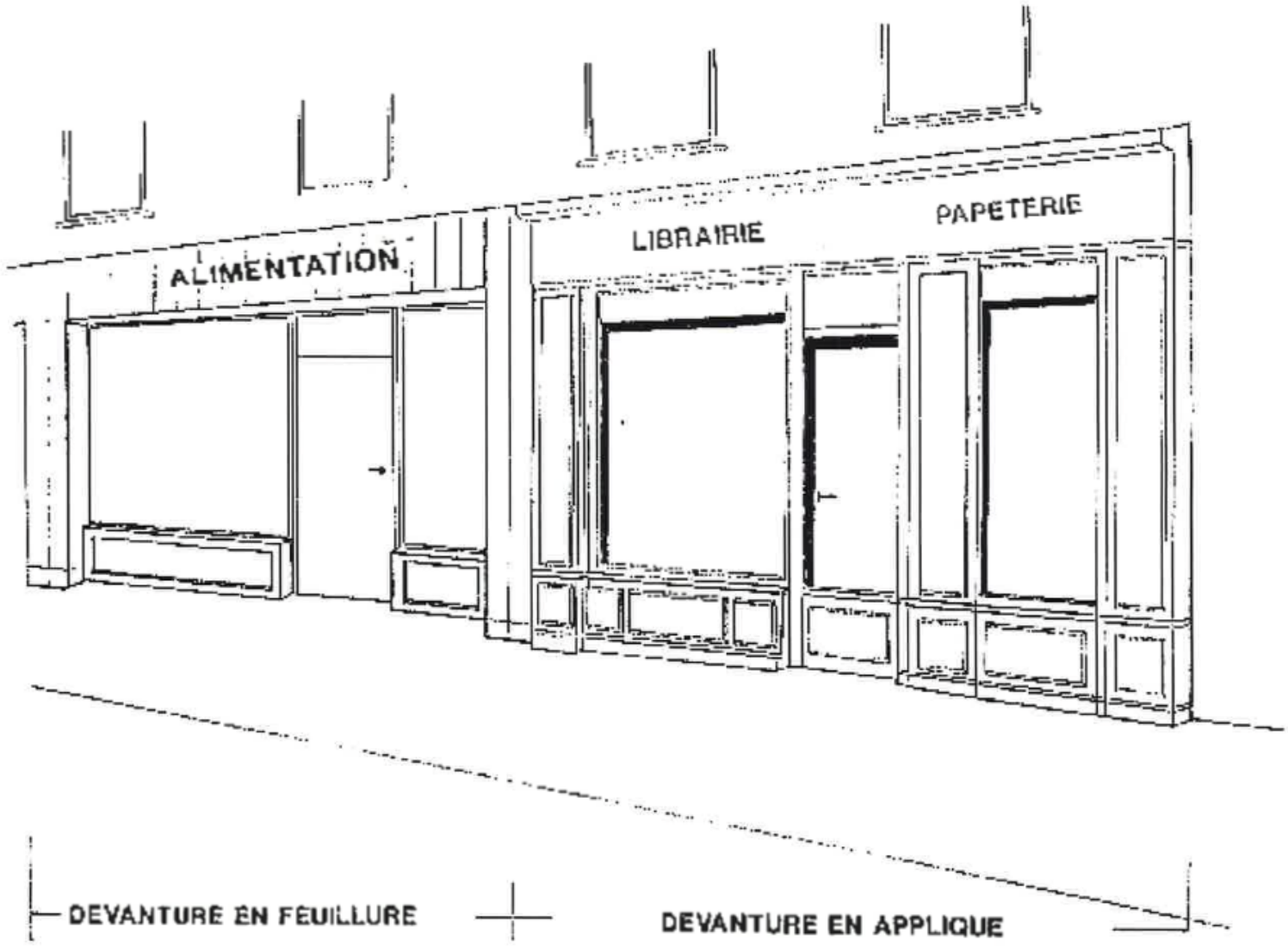
On évitera les enseignes et publicités de couleurs agressives, les néons ainsi que les caissons plastiques à éclairage direct seront interdits. Seront cependant tolérés, à raison d'une par établissement, les croix en tube néon destiné aux pharmacies.

Les enseignes en façade seront constituées de lettres peintes sur la devanture, de lettres en bois, en plastique fin, en métal fin peint, découpées et fixées sur la devanture ou directement sur la façade. On adoptera le principe d'un tracé de lettres autonomes en applique sur la façade à éclairage indirect.

Les enseignes perpendiculaires à la façade devront être situées à une hauteur n'excédant pas le plancher bas du 1er niveau. Elles devront correspondre à l'enseigne en applique, s'il en existe une afin de maintenir une certaine unité. Les caissons plastiques et les néons seront interdits, y seront préférés la tôle travaillée, le bois peint à l'ancienne, ou le fer forgé.

Le nombre d'enseignes par fond de commerce sera limité à deux (enseigne en potence comprise).

L'éclairage des enseignes sera indirect et les spots seront permis dans une teinte identique à la façade du bâtiment.


ALIMENTATION
LIBRAIRIE
PAPETERIE
DEVANTURE EN FEUILLURE
DEVANTURE EN APPLIQUE