Ne peut être annexé à
la délibération du 07/12/2016
Le Maire, Arnaud HEURDIN

MAIRIE DE RENNEMOULIN
78 - (Yvelines)

# COMMUNE DE RENNEMOULIN
# ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SOUS-PRÉFECTURE
ST-GERMAIN-EN-LAYE
13 DEC. 2016
TION D'ARRIVÉE

## 5. Règlement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 07 décembre 2016

# SOMMAIRE

INTRODUCTION ..... 5
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UV ..... 11
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR ..... 21
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A ..... 31
GLOSSAIRE et DÉFINITIONS ..... 41
ÉLÉMENT BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER ..... 45

# SOMMAIRE

# INTRODUCTION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de **RENNEMOULIN.**

## Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U) et en zones agricoles (A) repérées au document graphique.

Composantes particulières des documents graphiques

• En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ». Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le document graphique. Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

• Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et leur liste figure en annexe du règlement.

## Adaptations mineures

En application de l'article L. 152-3 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.

## Aires de stationnement

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

## Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L.111-15 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 en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## Espaces boisés classés

En application des dispositions de l'article L113-1 les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

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

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies. Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

- Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif
    - aux périmètres de travaux publics
    - aux périmètres de déclaration d'utilité publique
    - à la réalisation de réseaux
    - aux routes à grande circulation

- S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.

- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

- Au titre de la règlementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

## Règles de construction

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et règlementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations).

## Accessibilité des personnes handicapées

En application des dispositions de l'article L.152-3 du Code l'urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

## Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses

Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées dans l'annexe 7.1 du dossier PLU, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :
- dans la zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeuble de Grande Hauteur et d'Etablissement Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- dans la zone intermédiaire : l'aménageur de chaque projet doit engager une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement, mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité. En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, La construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100

personnes peut être interdite. La DRIEE est consultée à minima lors sur les demandes d'autorisation de construire.
- dans la zone de vigilance et d'information : le transporteur est informé de tout projet d'urbanisme.

## Prévention du risque retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par ce risque, dont la carte est annexée au PLU (7.3)

Dans les zones d'aléa fort (rouge), l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite.

Dans toutes les zones le constructeur doit :
- prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
- respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique annexée au PLU (7.3) pour terrasser et fonder un ouvrage.

## Voies bruyantes

Dans les bandes comprises entre 30 m et 100 m par rapport aux voies routières de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral relatif au « classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit » du 10 octobre 2000. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans l'annexe 7.3 du dossier PLU.

## Risque inondation - PPRi

Dans les zones concernées par un risque inondation : les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions par le plan de prévention du risque d'inondation du ru de Gally approuvé par arrêté préfectoral du 24 juillet 2013 (cf. annexes servitudes 7.1 du dossier PLU).

## Zone humide

Dans les unités foncières identifiées sur le document graphique comme zone humide au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L214-1 du code de l'environnement) et toute opération soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (article L511-2 du code de l'environnement) doivent être compatibles avec l'objectif visant à enrayer la disparition des zones humides. Si l'analyse technico-économique a démontré qu'il ne peut pas être envisagé d'établir le projet en dehors de ces zones, la destruction, y compris partielle, d'une zone humide est soumise à mesures compensatoires. Le SDAGE du bassin Seine-Normandie (disposition D6.83) en précise les modalités de mise en œuvre. Néanmoins ces mesures compensatoires devront être nuancées dans quelques cas spécifiques.

## Ouvrages électriques Haute Tension

Il convient de contacter le groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance :

- pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis,

- pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir ou de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages électriques haute tension.

## Rupture de barrage

Dans les zones concernées par un risque de rupture de barrage : les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient implantées au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. (cf. annexes servitudes 7.1 du dossier PLU).

## Entretien et gestion à proximité des cours d'eau

L'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L.215-14 du Code de l'environnement. « [...] Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. [...] »

## Bandes enherbées

Selon l'article L. 215-18 du Code de l'environnement, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres de part et d'autre des cours d'eau. Ces espaces sont matérialisés par des bandes enherbées inconstructibles.

## Application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme

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

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UV**

La zone **UV** correspond au centre-village.

Selon le rapport de présentation, le centre village se caractérise par un bâti à l'alignement. La hauteur des constructions correspond le plus généralement à des bâtiments d'un étage à deux étages surmontés de combles.

Elle accueille des fonctions mixtes (habitat, bureaux, petites activités, équipements) qui doivent être conservées.

## ARTICLE UV 1
### Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt
- Les constructions à destination de commerces
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions à destination agricole
- Toute construction, dans les espaces paysagers identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme,
- Les constructions reportées sur le document graphique comme construction à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, ont été identifiés en raison de leur intérêt architectural et historique. La démolition des constructions présentant un intérêt architectural ou historique est interdite, sauf impératif de sécurité ou de salubrité publique.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

## ARTICLE UV 2
### Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions nouvelles à conditions qu'elles soient situées dans les polygones d'implantation définis dans l'Orientation d'aménagement et de programmation n°1
- Les constructions à destination de bureaux dans la limite de 150 m² de surface de plancher
- Les constructions à destination d'artisanat dans la limite de 150 m² de surface de plancher
- Les affouillements, exhaussements de sol, à l'exception de la présence avérée de zones humides au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009, et à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

## Article UV 3

**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3-1 : Les accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut de voie publique à l'accès adapté, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ces voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration (largeur de voie, dénivelé, etc...), nature et intensité du trafic ainsi que de la capacité et rapidité d'approche et d'intervention des véhicules de secours, pompiers, SAMU, etc.
Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

**3-2 Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. Leur largeur d'emprise doit être suffisante pour assurer la sécurité des automobilistes et des piétons en tenant compte du nombre de logements desservis ou à desservir.
Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

## ARTICLE UV 4

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

**4-1 - Eau potable**

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau. Lorsque le projet prévoit d'utiliser l'eau de pluie pour alimenter un réseau ou un circuit fermé, le projet doit comporter des disconnecteurs, des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion afin d'empêcher tout retour vers le réseau de distribution d'eau potable situé en amont. A l'exception des poteaux d'incendie, tout branchement à un réseau d'eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée est interdit.

**4-2 Assainissement**

**4-2-1 - Eaux usées**

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales. Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur à la date de la construction. En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

**4-2-2 - Eaux pluviales**

En application de la délibération du 9 novembre 2004 de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre et de son cahier d'application. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées, les eaux pluviales doivent être régulées sur le terrain afin de limiter le débit de leur rejet à 1 litre par seconde et par hectare, sauf :

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site,

- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m², sur avis de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre ou du Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses Affluents (CoBaHMA).

Toute opération implantée sur un terrain de plus de 10 000 m² est soumis à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

Ces conditions, à savoir infiltration et régulation, sont toutes deux basées sur les pluies de référence suivantes : pluies de 70 mm en 12 heures (pluie centennale)

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le terrain d'assiette du projet.

**4-3 - Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

## Article UV 5

**Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

## ARTICLE UV 6

**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

**6-1 Règles générales**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement être implantées à l'intérieur des polygones définis dans l'Orientation d'aménagement et de Programmation n°1.
Lorsque la construction est implantée en retrait, la distance de retrait ne doit pas être inférieure à 2 mètres par rapport à l'alignement. En outre, une continuité bâtie doit être assurée à l'alignement soit par le nouveau bâtiment soit par une clôture en cas de retrait.

**6-2 - Règles particulières**

**6-2-1** Sont autorisés dans la marge de retrait, l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

**6-2-2** Lorsque qu'une construction existante à la date d'application du présent règlement ne respecte pas la règle d'implantation définie au 6-1, sa surélévation ou son extension n'est autorisée que dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et n'aggrave pas la situation existante.

## Article UV 7

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7-1 Règle générale**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement être implantées à l'intérieur des polygones définis dans l'Orientation d'aménagement et de programmation n°1

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être égale à la hauteur (L=H) de la façade avec un minimum de **8 mètres** si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite comportent des ouvertures créant des vues.
Cette distance est portée au minimum à **5 mètres** si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouvertures créant des vues. La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

**7-2 Règles particulières**

**7-2-1** Les constructions annexes de moins de **6 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **1 mètre** minimum.

**7-2-2** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**7-2-3** Lorsque qu'une construction existante à la date d'application du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 7-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.

**7-2-4** Dans le cas de polygones mitoyens implantés sur des parcelles contiguës,

- sur la limite séparative commune entre les deux polygones :
  - en cas de projet commun sur les deux parcelles contigües, les constructions peuvent être implantées sur cette limite séparative.
  - dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite séparative avec un minimum de 2 mètres.

- sur les autres limites séparatives :
  - Si la façade ou parties de façade ne comportent pas d'ouvertures créant des vues, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.
  - Si la façade ou parties de façade comportent des ouvertures créant des vues, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2 mètres.

## ARTICLE UV 8
**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

**8-1 Règles générales**
Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à **10 mètres** si la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues. Cette distance est ramenée à **5 mètres** si la façade ne comporte pas de vues ou comporte des ouvertures ne créant pas de vue.

**8-2 Règles particulières**

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 5 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

## ARTICLE UV 9
**L'emprise au sol des constructions**

**9-1** À l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur l'Orientation d'aménagement et de programmation n°1 : l'emprise au sol maximum des nouvelles constructions est fixée à 60 % de l'emprise du polygone.

**9-2**: L'extension des constructions (hors polygones) est fixée à 20 % maximum de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'application du présent règlement

**9-3** : Pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement dont l'emprise au sol est inférieure à 140 m², une emprise au sol forfaitaire de 30 m² est autorisée.

## ARTICLE UV 10
**La hauteur maximale des constructions**

**10-1 Définition**
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

**10-2 Règles générales**
Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

À l'intérieur des polygones d'implantation identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°1, la hauteur maximale des constructions est fixée par polygone.

En dehors des polygones, la hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur des constructions existantes soit **6 mètres** à l'égout du toit et **9 mètres** au faîtage, soit R+1+Combles.
La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne peut excéder de plus d'un mètre le niveau naturel du sol.

**10-3 Règles particulières**

**10-3-1** Lorsqu'une construction existante à la date d'application du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que

les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'application du présent règlement.

## ARTICLE UV 11
### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Architecture et volumétrie**

- L'architecture (et notamment le traitement des façades, les toitures, les matériaux utilisés...) et la volumétrie des constructions doivent être de type rural.
- Les nouvelles constructions devront être conçues sous forme de longères. Des propositions d'architecture contemporaine pourront néanmoins être autorisées en dérogation des règles suivantes sous réserve qu'elles favorisent l'intégration des projets et valorisent les constructions existantes situées à proximité. Ces propositions seront étudiées au cas par cas.
- La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction d'origine, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.
- Les modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :
  - maintien des formes, pentes et couvertures des toitures ;
  - maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique ;
  - proportions des percements en façade : plus hauts que larges ;
  - maintien du rapport pleins / vides ;

**Façades**

- La totalité des façades, même non susceptibles d'être vues du domaine public, doit être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues, mais pas obligatoirement à l'identique de ce qui sera fait sur la façade principale
- Les façades des constructions neuves doivent être traitées de façon harmonieuse avec les constructions avoisinantes.
- Le ravalement des façades des constructions anciennes doit être réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont interdits). Les maçonneries en pierres appareillées en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, doivent être nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).
- Les couleurs des parties maçonnées des façades (murs, encadrements, soubassement) sont des teintes claires, neutres, des ocres (ocres beiges, brunes, jaunes ou orangées...).

**Percements**

***1*-Les fenêtres et les volets**

- Les menuiseries ainsi que les volets, persiennées ou semi persiennées, devront être soit d'aspect bois naturel soit d'aspect bois peint, les tonalités seront claires pour les huisseries, et tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.
- Les garde-corps ne doivent pas être constitués par des matériaux transparents lisses et réfléchissants
- Les matériaux d'aspect pavés de verre sont interdits.

**2-Les toitures**

- L'implantation des lucarnes, châssis ou fenêtres de toit en toiture doit composer avec les ouvertures en façade, en étant par exemple axée ou alignée sur les baies et trumeaux de la façade.
- Les lucarnes doivent être plus hautes que larges (1,20 m x 0,80 m maximum), leurs façades et leurs jouées doivent être verticales et de même aspect que la façade. Leur surface ne doit pas dépasser 4% de la surface du pan de toiture concerné.
- Les « chiens assis » sont interdits.

**3-Les portes et les portails**

- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées
- Les portes, les portails doivent être soit d'aspect bois naturel, soit d'aspect bois peint, soit d'aspect aluminium laqué, soit d'aspect métal laqué de la même couleur que les huisseries. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres ; sauf nécessité technique, leur largeur ne doit pas excéder 3,5 mètres.
- Sont interdits pour les clôtures, portails et portillons :
  - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.)
  - l'emploi de matériaux de recouvrement (bardage, coffrage, plaquettes, fausse pierre, etc.), ou d'aspect bois ou plastique, ou destinés à un autre usage (d'aspect tôles ondulées, etc.)

**Les toitures**

- Pour les extensions en prolongement des constructions à usage d'habitation existantes, de même qu'en cas de surélévation partielle, les pentes des toitures devront être identiques à celles de la construction existante. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Les toitures à un seul versant sont autorisées pour les constructions destinées à usage d'abri(s) de jardin, de resserre(s), de cellier(s), etc et. pourront avoir des pentes de toitures inférieures à 35°.
- Les couvertures devront être réalisées d'aspect tuiles plates traditionnelles (70 à 80 au m² environ) de couleur rouge nuancé à brun rouge.

**Clôtures**

- Leur traitement, les matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et respecter une harmonie avec les bâtiments et clôtures existantes à proximité.
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 2 mètres. À l'exception de la remise en état des murs de clôture existants dont la hauteur est supérieure à 2 mètres de hauteur.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (d'aspect tôles ondulées, etc.) est interdit.
- La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.
- Les murs anciens doivent être conservés, à l'exception des ouvertures nécessaires à la création des accès.
- Les murs peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints doivent affleurer le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne doivent pas être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil. Les murs, en moellonage ou "tout venant", initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit doit être repris ou remplacé.
- Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

- Les clôtures sur rue doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur maximale d'un mètre, revêtu d'un enduit de finition lissé ou gratté fin surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage.

- Les clôtures en limite séparative peuvent être composées soit :
  - d'un muret maçonné d'une hauteur maximale d'un mètre revêtu d'un enduit de finition lissé ou gratté fin, surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage.
  - d'une haie végétale doublée éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre
- Les coffrets (eau, gaz, électricité, etc.) sont intégrés à la clôture.

- Les clôtures en limite des espaces naturels ou agricoles (lisière) doivent être obligatoirement constituées d'une haie bocagère d'essences régionales non résineuse (charme, noisetier, lilas, houx) ou de fruitiers, doublées éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre.

## Article UV 12:

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

**12-1 Nombre de places à réaliser**

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de rénovation avec ou sans création d'une unité foncière ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux et d'artisanat, il est exigé au moins : 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher

- La suppression d'une place de stationnement existante ne peut être autorisée que si la place supprimée est récréée sur le terrain d'assiette de la construction.

- Pour les constructions à usage d'équipement : le nombre de place est fixé en fonction de la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs et à sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

**12-2 Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

**12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

## ARTICLE UV 13 :

**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

### 13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

### 13-2 Dispositions générales

#### 13-2-1 Les espaces libres

- Au moins 40 % des espaces non bâtis doivent être aménagés en espaces perméable de pleine terre .

- Les espaces non bâtis non dévolus au stationnement et aux circulations doivent être plantés et paysagés.

#### 13-2-2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

#### 13-2-3 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.
Les essences végétales seront différentes suivant la nature de l'espace paysager sur lequel elles sont situées (zone humide, lisière...)

Il est conseillé de planter dans le village et en lisière avec la zone agricole les espèces suivantes :

Aubépine ou épine blanche, Buis commun, Charme commun, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Cytise, Erable champêtre, Fusain d'Europe, Hêtre vert, Houx, Lilas commun, Noisetier coudrier, Sureau noir, Troène commun, Viorne lantane, Viorne obier, Amélanchier, Cornouiller ornemental, Groseiller à fleurs, Seringat, Laurier fin.

Il est conseillé de planter en bordure de cours d'eau les espèces suivantes :
Acer pseudoplatanus (érable sycomore), alnus glutinosa (aulne glutineux), cornus sanguinea (cornouiller sanguin),corylus avellana (coudrier/noisetier), crataegus monogyna (aubépine), 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 racemosa (sureau à grappes), tilia cordata (tilleul à petites feuilles),viburnum opulus (viorne obier)

## ARTICLE UV 14 :
**Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

## ARTICLE UV 15 :
**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## ARTICLE UV 16 :
**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UR**

Selon le rapport de présentation, cette zone correspond aux extensions récentes du village. Elle accueille des constructions réalisées à des époques différentes qui ont une architecture diversifiée.
Le dispositif réglementaire favorise les évolutions maitrisées des constructions existantes dans le respect des formes urbaines actuelles.

## ARTICLE UR 1
### Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt
- Les constructions à destination de commerces
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions à destination de bureaux
- Les constructions à destination d'artisanat
- Les constructions à destination agricole
- Toute construction, dans les espaces paysagers identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

## ARTICLE UR 2
### Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Uniquement les extensions des constructions existantes à la date d'application du présent règlement et les constructions annexes.
- Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

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

**1 : Les accès**
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration (largeur de voie, dénivelé, etc...), nature et intensité du trafic ainsi que de la capacité et rapidité d'approche et d'intervention des véhicules de secours, pompiers, SAMU, etc.
Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

**3-2 Les voies nouvelles**
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. Leur largeur d'emprise doit être suffisante pour assurer la sécurité des automobilistes et des piétons en tenant compte du nombre de logements desservis ou à desservir.
Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

## ARTICLE UR 4
### Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

**4-1 - Eau potable**

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau. Lorsque le projet prévoit d'utiliser l'eau pour alimenter un réseau ou un circuit fermé, le projet doit comporter des disconnecteurs, des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion afin d'empêcher tout retour vers le réseau de distribution d'eau potable situé en amont. A l'exception des poteaux d'incendie, tout branchement à un réseau d'eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée est interdit.

**4-2 Assainissement**

**4-2-1 - Eaux usées**

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales. Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur à la date de la construction. En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

**4-2-2 - Eaux pluviales**

En application de la délibération du 9 novembre 2004 de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre et de son cahier d'application. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées, les eaux pluviales doivent être régulées sur le terrain afin de limiter le débit de leur rejet à 1 litre par seconde et par hectare, sauf :

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site,

- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m², sur avis de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre ou du Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses Affluents (CoBaHMA).

Toute opération implantée sur un terrain de plus de 10 000 m² est soumis à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

Ces conditions, à savoir infiltration et régulation, sont toutes deux basées sur les pluies de référence suivantes : pluies de 70 mm en 12 heures (pluie centennale)

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le terrain d'assiette du projet.

**4-3 - Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

## Article UR 5
### Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

## ARTICLE UR 6
### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

**6-1 Règle générale**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de **5 mètres** minimum.

**6-2 Règles particulières**

**6-2-1** Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

**6-2-2** Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'application du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 20 cm du bâti existant.

**6-2-3** Lorsque qu'une construction existante à la date d'application du présent règlement ne respecte pas la règle d'implantation définie au 6-1, sa surélévation ou son extension n'est autorisée que dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et n'aggrave pas la situation existante.

## Article UR 7
### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7-1 Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. La distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être égale à la hauteur de la façade **(L=H)** avec un minimum de **6 mètres**.

**7-2 Règles particulières**

**7-2-1** Les constructions annexes de moins de **6 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **1 mètre** minimum.

**7-2-2** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**7-2-3** Lorsque qu'une construction existante à la date d'application du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 7-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 mètres linéaire est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 6 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.

## ARTICLE UR 8

**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

**8-1 Règles générales**

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à **12 mètres minimum.**

**8-2 Règles particulières**

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

## ARTICLE UR 9

**L'emprise au sol des constructions**

**9-1** : L'extension des constructions est fixée à 20 % de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'application du présent règlement

**9-2** : Pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement dont l'emprise au sol est inférieure à 80 m², une emprise au sol forfaitaire de 30 m² est autorisée.

## ARTICLE UR 10

**La hauteur maximale des constructions**

**10-1 Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage. Le calcul de la hauteur ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

**10-2 Règles générales**

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur des constructions existantes soit **6 mètres** à l'égout du toit et **9 mètres** au faîtage, soit R+1+Combles.
La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne peut excéder de plus d'un mètre le niveau naturel du sol.

**10-3 Règles particulières**
Lorsqu'une construction existante à la date d'application du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'application du présent règlement.

## ARTICLE UR 11
### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Architecture et volumétrie**

- La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions doivent contribuer à la mise en valeur de la construction d'origine, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Des propositions d'architecture contemporaine pourront néanmoins être autorisées en dérogation des règles suivantes sous réserve qu'elles favorisent l'intégration des projets et valorisent les constructions existantes situées à proximité. Ces propositions seront étudiées au cas par cas.
- Les modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :
  - maintien des formes, pentes et couvertures des toitures ;
  - maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique ;
  - proportions des percements en façade : plus hauts que larges ;
  - maintien du rapport pleins / vides ;

**Façades**

- La totalité des façades, même non susceptibles d'être vues du domaine public, doit être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues, mais pas obligatoirement à l'identique de ce qui sera fait sur la façade principale
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.
- Les couleurs des parties maçonnées des façades (murs, encadrements, soubassement) sont des teintes claires, neutres, des ocres (ocres beiges, brunes, jaunes ou orangées...).
- Les ferronneries, grilles et garde-corps doivent être de teinte foncée (noir, vert foncé, bleu, bordeaux, marron, etc.) harmonisés en camaïeu ou en contraste avec les couleurs de façade.

**Les éléments techniques**

- Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.
- Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les réseaux techniques en toiture, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
- Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

**Percements**

***1-*** **Les fenêtres et les volets**

- Les encadrements, volets, portes, portails, peuvent être de teinte plus soutenue, demi-teinte ou teinte foncée, harmonisés en camaïeu ou en contraste avec les couleurs de façade.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles.
- Les garde-corps ne doivent pas être constitués par des matériaux transparents lisses et réfléchissants
- Les matériaux d'aspect pavés de verre sont interdits.

***2-*****Les toitures**

- L'implantation des lucarnes, châssis ou fenêtres de toit en toiture doit composer avec les ouvertures en façade, en étant par exemple axée ou alignée sur les baies et trumeaux de la façade.
- Leur surface ne doit pas dépasser 4% de la surface du pan de toiture concerné.

***3-*****Les portes et les portails**

- Les portes, les portails seront soit d'aspect bois naturel, soit d'aspect bois peint, soit d'aspect aluminium laqué, soit d'aspect métal laqué de la même couleur que les huisseries. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres ; sauf nécessité technique, leur largeur ne doit pas excéder 3,5 mètres.
- Sont interdits pour les clôtures, portails et portillons :
  - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.)
  - l'emploi de matériaux de recouvrement (bardage, coffrage, plaquettes, fausse pierre, etc.), ou d'aspect bois ou plastique, ou destinés à un autre usage (d'aspect tôles ondulées, etc.)

**Les toitures**

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.
- Pour les extensions en prolongement des constructions à usage d'habitation existantes, de même qu'en cas de surélévation partielle, les pentes des toitures devront être identiques à celles de la construction existante. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Les toitures à un seul versant sont autorisées pour les constructions destinées à usage d'abri(s) de jardin, de resserre(s), de cellier(s), etc et pourront avoir des pentes de toitures inférieures à 35°.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

**Clôtures**

- Leur traitement, les matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et respecter une harmonie avec les bâtiments et clôtures existantes à proximité.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (d'aspect tôles ondulées, etc.) est interdit.
- La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

- La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux
- Les clôtures sur rue doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur maximale d'un mètre, revêtu d'un enduit de finition lissé ou gratté fin surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage.

- Les clôtures en limite séparative peuvent être composées soit :
  - d'un muret maçonné d'une hauteur maximale d'un mètre revêtu d'un enduit de finition lissé ou gratté fin, surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage.
  - d'une haie végétale doublée éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre

- Les clôtures en limite des espaces naturels ou agricoles (lisière) doivent être obligatoirement constituées d'une haie bocagère d'essences régionales non résineuse (charme, noisetier, lilas, houx) ou de fruitiers, doublées éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre.

## Article UR 12:

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

**12-1 Nombre de places à réaliser**

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de rénovation avec ou sans création d'unité foncière ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

- Il est exigé au moins : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- La suppression d'une place de stationnement existante est interdite. Elle ne peut être autorisée que si la place supprimée est récréée sur le terrain d'assiette de la construction.

**12-2 Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

**12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

## ARTICLE UR 13 :

**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

### 13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

### 13-2 Dispositions générales

#### 13-2-1 Les espaces libres

- Au moins 40 % des espaces non bâtis doivent être aménagés en espaces perméable de pleine terre.

- Les espaces non bâtis non dévolus au stationnement et aux circulations doivent être plantés et paysagés.

#### 13-2-2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

#### 13-2-3 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.
Les essences végétales seront différentes suivant la nature de l'espace paysager sur lequel elles sont situées (zone humide, lisière...)

Il est conseillé de planter dans le village et en lisière avec la zone agricole les espèces suivantes :
Aubépine ou épine blanche, Buis commun, Charme commun, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Cytise, Erable champêtre, Fusain d'Europe, Hêtre vert, Houx, Lilas commun, Noisetier coudrier, Sureau noir, Troène commun, Viorne lantane, Viorne obier, Amélanchier, Cornouiller ornemental, Groseiller à fleurs, Seringat, Laurier fin.

Il est conseillé de planter en bordure de cours d'eau les espèces suivantes :
Acer pseudoplatanus (érable sycomore), alnus glutinosa (aulne glutineux), cornus sanguinea (cornouiller sanguin),corylus avellana (coudrier/noisetier), crataegus monogyna (aubépine), 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 racemosa (sureau à grappes), tilia cordata (tilleul à petites feuilles),viburnum opulus (viorne obier)

## ARTICLE UR 14 :
**Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

## ARTICLE UR 15 :
**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## ARTICLE UR 16 :
**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **A**

Selon le rapport de présentation, cette zone couvre l'ensemble des espaces agricoles du territoire.

La zone A est dédiée à l'activité agricole, les possibilités d'occupation sont définies de manière à garantir la préservation des terres agricoles et leurs bonnes conditions d'exploitation ainsi que la diversification de l'activité agricole.

## ARTICLE A 1
### Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Toute construction nouvelle y compris les serres.
- Toute construction, dans les espaces paysagers identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les constructions reportées sur le document graphique comme construction à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, ont été identifiées en raison de leur intérêt architectural et historique. La démolition des constructions présentant un intérêt architectural ou historique est interdite, sauf impératif de sécurité ou de salubrité publique.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire.

## ARTICLE A 2
### Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions, ouvrages ou travaux liés aux équipements techniques de fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, par exemple, postes de transformation électrique, ouvrages de lutte contre incendie ou de protection contre les inondations sont autorisés.
- Les extensions des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- Pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme sur le document graphique. Dans les volumes bâtis en dur, fermés, existants à la date d'application du présent règlement : les aménagements et les changements de destination à usage agricole ou de tourisme rural, locaux de réception, séminaire, hébergement hôtelier à l'exclusion des logements
- Les affouillements, exhaussements de sol, à l'exception de la présence avérée de zones humides au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009, et à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

## ARTICLE A 3

**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**1 : Les accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration (largeur de voie, dénivelé, etc...), nature et intensité du trafic ainsi que de la capacité et rapidité d'approche et d'intervention des véhicules de secours, pompiers, SAMU, etc.
Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

**3-2 Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.

## ARTICLE A 4

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

**4-1 - Eau potable**

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau. Lorsque le projet prévoit d'utiliser l'eau pour alimenter un réseau ou un circuit fermé, le projet doit comporter des disconnecteurs, des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion afin d'empêcher tout retour vers le réseau de distribution d'eau potable situé en amont. A l'exception des poteaux d'incendie, tout branchement à un réseau d'eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée est interdit.

**4-2 Assainissement**

**4-2-1 - Eaux usées**

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales. Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur à la date de la construction.

#### 4-2-2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées en application de la délibération du 9 novembre 2004 de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre et de son cahier d'application. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées. A défaut, les eaux pluviales doivent être régulées sur le terrain afin de limiter le débit de leur rejet à 1 litre par seconde et par hectare, sauf :

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site,

- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m², sur avis de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre ou du Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses Affluents (CoBaHMA).

Toute opération implantée sur un terrain de plus de 10 000 m² est soumis à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

Ces conditions, à savoir infiltration et régulation, sont toutes deux basées sur les pluies de référence suivantes : pluies de 70 mm en 12 heures (pluie centennale)

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le terrain d'assiette du projet.

#### 4-3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

## ARTICLE A 5
### Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

## ARTICLE A 6
### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

#### 6-1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de **8 mètres** minimum des voies ou emprises publiques.

#### 6-2 Règles particulières

Lorsque qu'une construction existante à la date d'application du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

## ARTICLE A 7
### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7-1 Règle générale**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de **8 mètres** minimum.

**7-2 Règles particulières**

**7-2-1** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**7-2-2** Lorsque qu'une construction existante à la date d'application du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 7-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de moins de 5 m linéaires est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis.

## ARTICLE A 8
### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non règlementé.

## ARTICLE A 9
### L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder celles des constructions existantes.
Toutefois, Une extension n'excédant pas 50 m² d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'application du présent règlement est autorisée.

## ARTICLE A 10
### La hauteur maximale des constructions

**10-1 Définitions**
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage. Le calcul de la hauteur ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval du terrain.

**10-2 Règles générales**

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur des constructions existantes. La hauteur maximale des constructions fixée à 15 mètres au faîtage.

**10-3 Règles particulières**
Lorsqu'une construction existante à la date d'application du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2,** les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que la hauteur au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas la hauteur au faîtage de la construction à la date d'application du présent règlement.

## ARTICLE A 11
### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Architecture et volumétrie**

- L'architecture (et notamment le traitement des façades, les toitures, les matériaux utilisés...) et la volumétrie des constructions doivent être de type rural. Des propositions d'architecture contemporaine pourront néanmoins être autorisées en dérogation des règles suivantes sous réserve qu'elles favorisent l'intégration des projets et valorisent les constructions existantes situées à proximité. Ces propositions seront étudiées au cas par cas.
- La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction d'origine, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.
- Les modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :
  - maintien des formes, pentes et couvertures des toitures ;
  - maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique ;
  - proportions des percements en façade : plus hauts que larges ;
  - maintien du rapport pleins / vides ;

**Façades**

- La totalité des façades, même non susceptibles d'être vues du domaine public, doit être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues, mais pas obligatoirement à l'identique de ce qui sera fait sur la façade principale
- Les façades des constructions neuves doivent être traitées de façon harmonieuse avec les constructions avoisinantes.
- Le ravalement des façades des constructions anciennes doit être réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont interdits). Les maçonneries en pierres appareillées en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, doivent être nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).
- Les couleurs des parties maçonnées des façades (murs, encadrements, soubassement) sont des teintes claires, neutres, des ocres (ocres beiges, brunes, jaunes ou orangées...).

**Percements**

**Les fenêtres et les volets**

- Les menuiseries ainsi que les volets, persiennées ou semi persiennées, devront être soit d'aspect bois naturel soit d'aspect bois peint, les tonalités seront claires pour les huisseries, et tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.
- Les garde-corps ne seront jamais constitués par des matériaux transparents lisses et réfléchissants
- Les matériaux d'aspect pavés de verre sont interdits.

**Les toitures**

- L'implantation des lucarnes, châssis ou fenêtres de toit en toiture doit composer avec les ouvertures en façade, en étant par exemple axée ou alignée sur les baies et trumeaux de la façade.

- Les lucarnes doivent être plus hautes que larges (1,20 m x 0,80 m maximum), leurs façades et leurs jouées doivent être verticales et de même aspect que la façade. Leur surface ne doit pas dépasser 4% de la surface du pan de toiture concerné.
- Les « chiens assis » sont interdits.

**Les portes et les portails**

- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées
- Les portes, les portails seront soit d'aspect bois naturel, soit d'aspect bois peint, soit d'aspect aluminium laqué, soit d'aspect métal laqué de la même couleur que les huisseries. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres ; sauf nécessité technique, leur largeur ne doit pas excéder 3,5 mètres.
- Sont interdits pour les clôtures, portails et portillons :
  - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.)
  - l'emploi de matériaux de recouvrement (bardage, coffrage, plaquettes, fausse pierre, etc.), ou d'aspect bois ou plastique, ou destinés à un autre usage (d'aspect tôles ondulées, etc.)

**Les toitures**

- Pour les extensions en prolongement des constructions, de même qu'en cas de surélévation partielle, les pentes des toitures devront être identiques à celles de la construction existante. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Les toitures à un seul versant sont autorisées pour les constructions destinées à usage d'abri(s) de jardin, de resserre(s), de cellier(s), etc .et pourront avoir des pentes de toitures inférieures à 35°.
- Les couvertures devront être réalisées en tuiles plates traditionnelles (70 à 80 au m² environ) de couleur rouge nuancé à brun rouge.

**Clôtures**

- Leur traitement, les matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et respecter une harmonie avec les bâtiments et clôtures existantes à proximité.
- La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 2 mètres. À l'exception de la remise en état des murs de clôture existants dont la hauteur est supérieure à 2 mètres de hauteur.
- Les murs anciens doivent être conservés, à l'exception des ouvertures nécessaires à la création des accès. Les murs peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints doivent affleurer le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne doivent pas être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil. Les murs, en moellonage ou "tout venant", initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit doit être repris ou remplacé.
- Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.
- Les coffrets (eau, gaz, électricité, etc.) sont intégrés à la clôture.
- Afin de réduire au maximum l'impact des clôtures dans le paysage, l'édification de murs de clôtures maçonnés et de clôtures pleines est interdite, en dehors des murs anciens existants.
- Les clôtures peuvent être constituées :
  - d'une haie bocagère d'essences régionales non résineuse (charme, noisetier, lilas, houx...) ou de fruitiers, doublées éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre.
  - de haies végétales composées d'essences locales ou indigènes, à l'exclusion des thuyas et d'espèces exotiques ou potentiellement invasives,
  - de grillage ou de tout dispositif largement ajouré, éventuellement doublé de végétation ;
  - de clôture légère de type agricole (clôture de pâturage, enclos à bestiaux, etc.).

## ARTICLE A 12
### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

**12-1 Nombre de places à réaliser**

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de rénovation avec ou sans création d'unité foncière ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

- Il est exigé au moins : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- La suppression d'une place de stationnement existante est interdite. Elle ne peut être autorisée que si la place supprimée est récréée sur le terrain d'assiette de la construction.

**12-2 Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

**12-3 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

## ARTICLE .A 13
### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

**13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

**13-2 Dispositions générales**

**13-2-1 Les espaces libres**

- Au moins 60 % des espaces non bâtis doivent être aménagés en espaces perméable de pleine terre.
- Les espaces non bâtis non dévolus au stationnement et aux circulations doivent être plantés et paysagés.

**13-2-2 Aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

**13-2-3 Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.
Les essences végétales seront différentes suivant la nature de l'espace paysager sur lequel elles sont situées (zone humide, lisière...)

Il est conseillé de planter dans le village et en lisière avec la zone agricole les espèces suivantes :
Aubépine ou épine blanche, Buis commun, Charme commun, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Cytise, Erable champêtre, Fusain d'Europe, Hêtre vert, Houx, Lilas commun, Noisetier coudrier, Sureau noir, Troène commun, Viorne lantane, Viorne obier, Amélanchier, Cornouiller ornemental, Groseiller à fleurs, Seringat, Laurier fin.

Il est conseillé de planter en bordure de cours d'eau les espèces suivantes :
Acer pseudoplatanus (érable sycomore), alnus glutinosa (aulne glutineux), cornus sanguinea (cornouiller sanguin),corylus avellana (coudrier/noisetier), crataegus monogyna (aubépine), 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 racemosa (sureau à grappes), tilia cordata (tilleul à petites feuilles),viburnum opulus (viorne obier)

**13-2-4 Alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme**

Le document graphique repère les arbres qui doivent être protégés. Les coupes ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces situés dans un rayon de 10 mètres autour de l'arbre sont soumis à autorisation préalable. Un espace inconstructible de pleine terre doit être conservé autour de l'arbre, la superficie minimale de cet espace doit être adaptée à la nature de l'arbre et à son développement. Les abattages d'arbres sont interdits sauf s'il est prouvé que l'état phytosanitaire de l'arbre le nécessite.

## ARTICLE A 14

**Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

## ARTICLE A 15

**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## ARTICLE A 16

**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

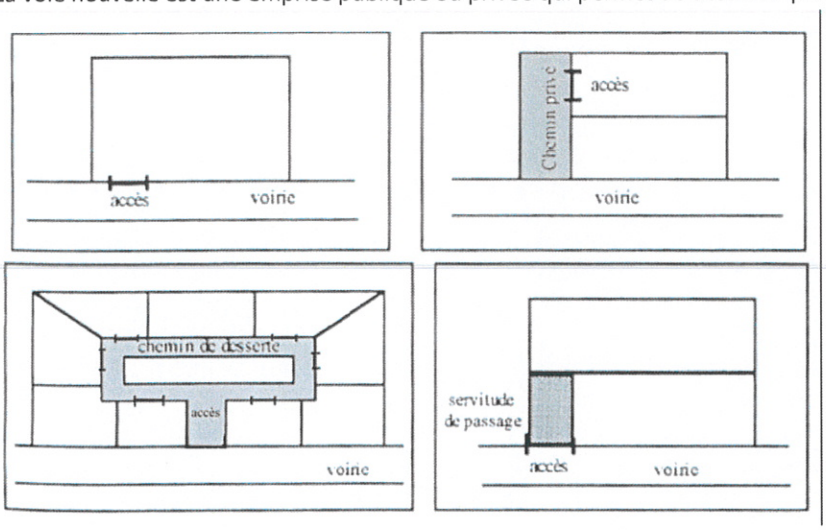
Non réglementé.

# GLOSSAIRE et DÉFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :
L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.




Alignement par rapport aux voies :
L'alignement désigne la limite entre le terrain privé et l'emprise de la voie publique.

Bâtiment annexe :
Lorsque qu'il est fait mention de disposition particulière relative aux constructions annexes il s'agit d'une construction non affectée à l'habitation et qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin,...

Clôture :
Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :
Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc.

Eaux pluviales :
Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours sans ajout de produit lessiviel.
Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas, de préférence, être traitées.
Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Eaux usées domestiques :
Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).
Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau communal doit faire l'objet d'une convention ou d'une autorisation délivrée par le Maire (article L.1331-10 du code de la santé publique).

Emplacement réservé :
Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :
En application de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Equipements d'infrastructure :
Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

Espace Boisé Classé :
C'est une protection particulière instituée par l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

Exploitant agricole (article 2 de la zone A):
Pour l'application du règlement de la zone A la qualité d'exploitant agricole est définie à partir de critères fondés sur l'AMA (activité minimale d'assujettissement).
Pour l'appréciation de l'AMA, 3 critères non cumulatifs sont pris en compte :

- La surface minimale d'assujettissement (SMA),
- Le temps de travail,
- Le revenu professionnel.

Façade :
Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Hauteur maximale des constructions :
La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction. Sont non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques,...

Notion d'ouvertures créant des vues :

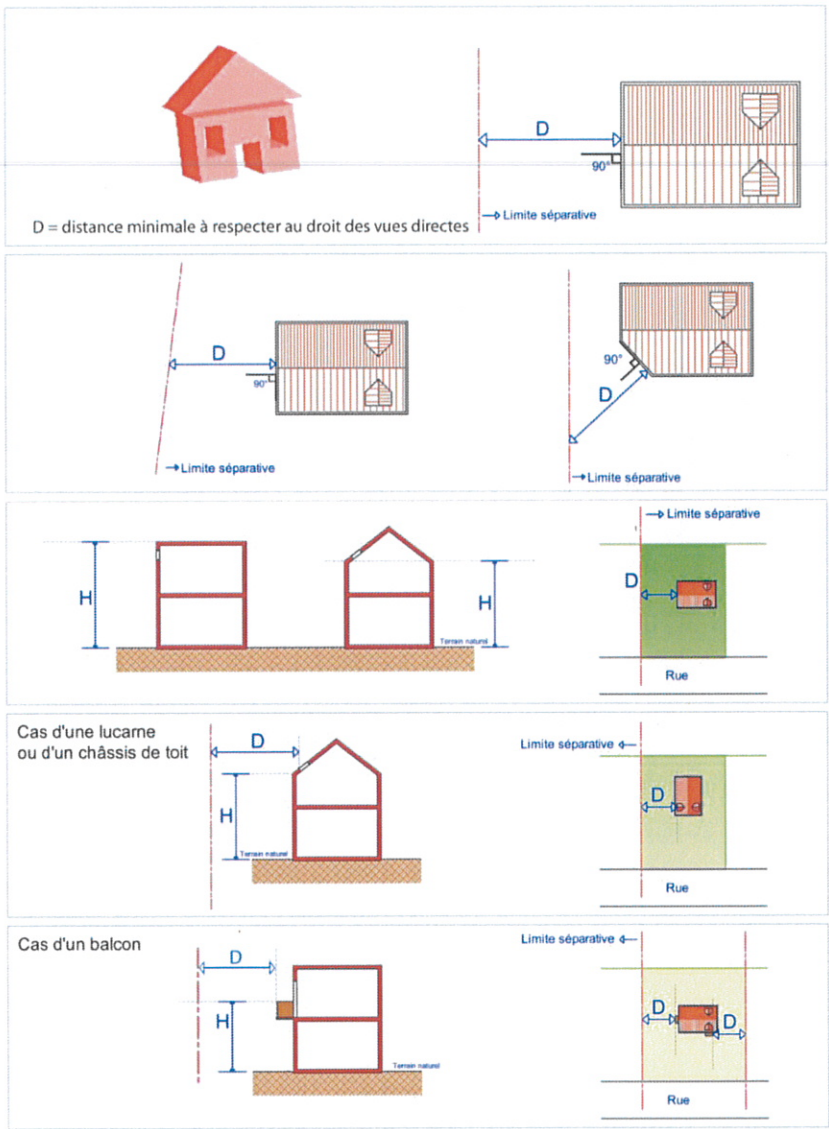
Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement:

- les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 mètre par rapport au point le plus bas du terrain naturel, les lucarnes, les châssis de toit;

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.




Passage sur le fonds d'autrui:

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

Pleine terre

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

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

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

-des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

-des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;

-des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

-des surfaces de plancher des combles non aménageables ;

-des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

-des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

-d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Sous-sol:

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Terrain bâti existant:

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Unités foncières existantes à la date d'application du PLU :

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'application du Plan Local d'Urbanisme.

# ÉLÉMENT BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER

Les éléments bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

| n° | Objet | illustration |
|---|---|---|
| 1 | Les maisons rurales | |
| 1 | La chapelle Saint-Nicolas | |
| 2 | Le lavoir | |
| 3 | Le moulin aux rainettes | |
| 4 | La ferme de l'Étang | |

| | | |
|---|---|---|
| 5 | La ferme du Prieuré | |
| 6 | Les ponts (en amont et aval) du ru de Gally ainsi que le pont du ru de l'Oisemont | |
| 7 | L'ancien chemin aux chasse-roues et ses bornes | |
| 8 | Les maisons bourgeoises dont la propriété dite du « Chenil » | |
| 9 | La borne royale | |

| | | |
|---|---|---|
| 10 | La sente de la Grimpette | |
| 11 | Les murs anciens en pierre calcaire | |
| 12 | La plaque | |

Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

| n° | Objet | illustration |
|---|---|---|
| a | Alignement d'arbres | |
| b | Zone humide du ru de Gally (en amont et aval) | |
| c | Zone humide du Bief | |
| d | Zone humide du Moulin aux Rainettes | |
| e | Zone du ru de l'Oisemont | |

| | | |
|---|---|---|
| f | Zone humide (mares) | |
| g | Espace vert pour la remise en état de continuité écologique | |
| h | Zone de lisière paysagère | |
| i | Espace de jardin d'agrément de grandes propriétés | |
| j | Espace vert pour la remise en état de continuité écologique (fond de Chaponval) | |