

# DEPARTEMENT DES YVELINES

## Ville de GALLUIS



## MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4. REGLEMENT

Vu pour être annexé à la Délibération  
Du Conseil Municipal du 7 février 2018  
approuvant la modification du PLU

# SOMMAIRE

TITRE 1 .....	3
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE 2 .....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	8
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH .....	16
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI .....	26
TITRE 3 .....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE .....	33
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUa.....	34
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb.....	40
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI.....	47
TITRE 4 .....	54
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....	54
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	55
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	63
ANNEXES AU REGLEMENT .....	72
ANNEXE 1 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES.....	73
ANNEXE 2 : DEFINITIONS .....	79
ANNEXE 3 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS.....	84
ANNEXE 4 : LISTE DES ESPACES VERTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME .....	84
ANNEXE 5 : LISTE DES ARBRES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME .....	85
ANNEXE 6 : LISTE DES BÂTIMENTS REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME .....	86
ANNEXE 7 : ZONES HUMIDES .....	121
ANNEXE 8 : LISTE DES ESPECES VEGETALES CONSIDEREES COMME INVASIVES.....	125
ANNEXE 9 : LISTE DES ESPECES ANIMALES POUVANT ETRE INTRODUITES AISEMENT ET QU'IL FAUT ABSOLUMENT EVITER DE RELACHER DANS LA NATURE : .....	125
ANNEXE 10 : ESSENCES D'ARBRES, ARBUSTES ET POMMIERS PRECONISES PAR LE PARC NATUREL REGIONAL.....	126

**TITRE 1**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

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

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Galluis désormais abrogées.

S'ajoutent ou se substituent aux règles du présent règlement, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

## **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zone naturelle (N).

Les zones définies par le présent Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

### **1. La zone urbaine** qui comprend :

- la zone centrale UA
- la zone résidentielle UH avec les secteurs UHa, UHb et UHc
- la zone économique UI

### **2. Les zones à urbaniser** qui comprennent :

- les secteurs AUa, AUb, à vocation principalement résidentielle
- la zone AUi, à vocation économique

### **3. Les zones agricoles et naturelles** qui comprennent :

- la zone agricole A avec les secteurs Aa et Ab
- la zone naturelle N avec les secteurs Na et NI.

## **ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS**

Les équipements publics d'intérêt général de petites dimensions de type : Poste de distribution publique E.D.F./G.D.F. Poste de relèvement ou tout autre équipement de ce type peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur alignement et sur les marges d'isolement, à condition qu'ils soient esthétiquement harmonisés aux constructions environnantes et intégrés au site.

## **ARTICLE 5 : VOIES BRUYANTES**

Toutes les dispositions réglementaires et graphiques, faisant référence à l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, ainsi qu'aux arrêtés préfectoraux du 27 août 1981 et du 4 décembre 1981, sont abrogées.

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types.

Dans les bandes d'isolement acoustique situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées.

## **ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée (article L111-5 du code de l'urbanisme). En cas de reconstruction, le nouveau bâtiment respectera les règles du PLU.

## **ARTICLE 7 : ORIENTATION PARTICULIERE**

Le présent PLU comprend une Orientation d'aménagement et de Programmation (art R.123-1 du code de l'urbanisme). Elle comporte un document graphique qui se superpose au règlement.

## **ARTICLE 8 : INSTRUCTIONS DES AUTORISATIONS POUR LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS GROUPES : LOT PAR LOT ET NON GLOBALEMENT**

Dans le cas d'une division en vue de construire – lotissement (DP ou permis d'aménager) - ou d'un permis de construire groupé valant division, le projet est apprécié lot par lot eu égard aux règles du P.L.U.

## **ARTICLE 9 : ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. Art. L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

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

Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés à l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme pour autoriser :

la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,

la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles, des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet des dérogations prévues aux articles L.152-5 et L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 10 : ZONES HUMIDES (cf carte présentée en annexe 7 du présent règlement)**

**Les zones humides effectives à enjeu :** Les zones humides effectives à enjeu sont soumises à l'article 2 du SAGE de la Mauldre (cf. annexe 7 du règlement).

**Les zones humides effectives :** Les zones humides effectives sont soumises aux dispositions D6.83 du SDAGE (cf. annexe 7 du règlement).

**Enveloppe de zones humides probables « classe 3 » :** Les zones humides de classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

Les zones humides répondant à la définition du L211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte en annexe 7 du présent règlement ne doivent pas connaître d'occupations et d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation (interdictions d'affouillements, exhaussements, constructions, assèchement,...).

Il est possible de déroger à la disposition ci-avant :

- Pour la mise en œuvre d'équipement d'intérêt général, sous réserve de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » définie à l'article L110-1 du code de l'environnement ;
- Si le pétitionnaire fournit une étude hydromorphologique validée par une instance compétente attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition du L122-1 du code de l'environnement.

## **ARTICLE 11 : MARGES DE RETRAIT PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU**

Selon la recommandation de la CLE (disposition 10 du SAGE, une marge de retrait de 10m par rapport aux cours d'eau est défini (cf plan de zonage) afin de permettre des projets de reméandrage, ou de renaturation. Ces espaces sont matérialisés par des bandes enherbées ou boisées inconstructibles.

**TITRE 2**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**  
**URBAINES**

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

Cette zone correspond au centre ancien de GALLUIS.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- d'une manière générale, sont interdits les établissements qui par leur nature , leur importance, leur aspect sont incompatibles avec le bâti environnant.
- Les constructions et les installations à usage d'industrie.
- Les constructions à usage de commerce d'une surface de plancher totale supérieure à 500 m<sup>2</sup>.
- Les exploitations agricoles
- Les entrepôts
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.

#### **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les constructions avoisinantes
- Les installations classées quelque soit leur régime sont admises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

#### **Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

##### **1 - Protection des sites archéologiques**

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.



2- Éléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage ou de patrimoine bâti, identifiés en application de l'article L151-19 et L151-23 figurant aux documents graphiques n°5.1 et 5.2. font l'objet de prescriptions définies aux articles 11 et 13 du présent règlement.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié, en application de l'article L 151-19 devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R 421-23.

L'arrachage partiel ou total des végétaux repérés doit être subordonnée à la délivrance d'une autorisation (R421-23). Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement par des plantations nouvelles par exemple).

3- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La RD155 est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### ***I - Accès***

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son ou ses propriétaires ne produisent une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc, .... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité, dans les conditions de l'article R111-5 du Code l'Urbanisme.

#### ***II - Voirie***

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une largeur minimale de 6 m.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 5 m de largeur.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les Services Publics) puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ***I - Eau***

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

### ***II - Assainissement***

#### **1. Eaux usées**

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

#### **2. Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur (si il existe), ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre.

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

Conformément à l'article 3 du règlement du SAGE de la mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une ZAC de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface totale, les eaux pluviales doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha et ce pour une pluie de 56mn en 12heures. La délibération du 9 novembre 2004 de la CLE en précise les modalités de mise en œuvre. De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

### **III - Gaz - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

### **IV - Fourreaux en attente**

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondant, jusqu'à la limite de propriété.

### **V - Collecte des déchets**

Les locaux de stockage des déchets seront dimensionnés de manière à permettre le tri dans les différents containers et ainsi faciliter la collecte collective des déchets.

Les locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte collective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

## **ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions peuvent être implantées au ras de l'alignement actuel ou futur, dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance minimale de 5m. Dans le cas de recul de la construction, la continuité de l'alignement devra être obligatoirement assuré par des murs de clôture ou un muret surmonté d'une grille.

Les constructions annexes, loggias, escalier, saillies sont autorisés dans la marge de recul.

Dans le cas de constructions s'appuyant en contiguïté à une construction existante, la nouvelle construction pourra être implantée à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant. La continuité de l'alignement devra être obligatoirement assurée par des murs de clôture ou un muret surmonté d'une grille.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans ce cas, les parties de constructions implantées sur la ou les limites séparatives seront obligatoirement aveugles.

Dans le cas de l'implantation d'une construction en recul par rapport à la ou les limites séparatives, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 4m pour les parties de constructions comportant une ou plusieurs ouvertures de dimension supérieure à 0.25m<sup>2</sup>.

- 2.50m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouvertures, exception faite pour les ouvertures de dimension inférieure à 0.25m<sup>2</sup>

Les constructions annexes, loggias, escalier, saillies sont autorisés dans la marge de recul. Les constructions annexes tels que garages, abris de jardin et piscines couvertes sont autorisées en limite séparative.

Les extensions de constructions existantes implantées à moins de 2,5 m. des limites séparatives, sont autorisées, sous réserve que ces extensions soient implantées à la même distance de la limite séparative que la construction existante et que ces extensions ne comprennent pas d'ouvertures ou comprennent des ouvertures inférieures à 0,25m<sup>2</sup>.

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

Pour les implantations de constructions non contigues, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux, définie à l'article UA.10, sans être inférieure à 6m pour les parties de constructions comportant une ou plusieurs ouvertures de dimension supérieure à 0.25m<sup>2</sup>.

Cette distance est ramenée à 4m. pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture, exception faite pour les ouvertures de dimension inférieure à 0.25m<sup>2</sup>, et pour les parties de construction non destinée à l'habitation (garage, abris de jardin, etc, ... ) qui comportent ou non des ouvertures.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de construction de piscine pour laquelle il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments existants ou aux aménagements et extensions des bâtiments existants dont les hauteurs seraient supérieures aux caractéristiques énoncées ci-dessous.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 m. au faîtage.

Les constructions annexes isolées auront une hauteur de 4,50 m. maximum au faîtage.

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

Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur sera prise en tout point du bâtiment.

## **ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales ;
- le respect de l'intérêt patrimonial des bâtiments existants et des gabarits traditionnels du bâti historique.

Les utilisateurs des sols doivent appliquer et respecter impérativement « l'aspect architectural des constructions » situé en annexe du présent règlement, exception faite pour les équipements d'intérêt collectif.

### **Les éléments du patrimoine repérés au document graphique et légendés « Bâtiments remarquables » répertoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les interventions sur ces constructions (réfections, modifications ou reconstructions après sinistre) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

Le document graphique identifie un certain nombre de murs de clôture existants qu'il convient de protéger et de mettre en valeur pour les motifs d'ordre historique ou esthétique (cf. article L151-19 du Code de l'Urbanisme). Les mesures de protection et de restauration de ces murs sont présentées en annexe du règlement « Aspect architectural des constructions ».

## **ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### ***Rappel :***

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

### ***Normes de stationnement :***

1. Pour les constructions à usage d'habitation :  
1 place de stationnement pour 70m<sup>2</sup> SDP  
Nota : Pour les parcelles bordées par une voie publique, le stationnement aménagé en extérieur doit être traité et accessible dans la continuité de l'espace public existant.
2. Pour les constructions à usage de bureau, d'artisanat et de commerce :  
1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> SDP
3. Restaurants :  
1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
4. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :  
1 place de stationnement pour 2 chambres
5. Pour les établissements scolaires :  
Etablissement du premier degré :  
1 place de stationnement par classe

Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

***Modalités d'application :***

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 100 m. du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Constructions existantes : Les normes de stationnement ne s'appliquent pas dans le cas de rénovation ou d'extension des bâtiments existants.

**ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

***Obligation de planter :***

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.

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

Au moins 20% de la superficie totale du terrain sera perméable. 75% de cette surface sera traitée en espace vert de pleine terre.

Les revêtements des aires de stationnement, voiries, accès seront en grande partie perméables.

L'implantation d'espèces végétales dites intrusives (selon la Charte du PNR et listées en annexe) est proscrite.

**Les éléments du patrimoine repérés au document graphique et légendés « Espaces verts protégés », au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies et de plantations d'alignement repérés aux documents graphiques N° 5.1 et 5.2 sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune.

Les espaces verts protégés

Ces espaces répertoriés dans le document graphique correspondent à des bosquets, des prairies, des clairières, des parcs paysagers, des espaces libres ou plus généralement à des espaces boisés. Ces zones sont inconstructibles à l'exception des édifices liés à l'exploitation ou à l'entretien de la zone (locaux annexes, abris de jardin). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

Les arbres remarquables

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres repérés au plan, il est interdit de réduire la perméabilité du sol ou d'implanter une construction et ses réseaux.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE UA.15 – Performances énergétiques et environnementales**

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

### **ARTICLE UA.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsque cela est possible.

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH**

Cette zone correspond aux quartiers pavillonnaires de la commune.  
Elle comprend les secteurs UHa, UHb, et UHc.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- d'une manière générale, sont interdits les établissements qui par leur nature , leur importance, leur aspect sont incompatibles avec le bâti environnant.
- Les constructions et les installations à usage d'industrie.
- Les constructions à usage de commerce d'une Surface de Plancher totale supérieure à 200 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts.
- Les exploitations agricoles
- Toute construction nouvelle (exception faite pour la reconstruction en cas de sinistre) ne pourra être implantée dans la zone non aedificandi portée au document graphique (zone de protection du Lieutel)
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles autres que celles autorisées à l'article UH2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.

#### **ARTICLE UH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les constructions environnantes.
- Le stationnement d'une caravane non habitée sur un terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont admises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.



## Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

### 1- Protection des sites archéologiques

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

### 2- Éléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ou aménagements ayant pour effet de détruire ou modifier les éléments identifiés en application de l'article L 151-19, figurant aux documents graphiques n°5.1 et 5.2. font l'objet de prescriptions définies aux articles 11 et 13 du présent règlement.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié, en application de l'article L151-19 devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R 421-23.

L'arrachage partiel ou total des végétaux repérés doit être subordonnée à la délivrance d'une autorisation (R421-23). Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement par des plantations nouvelles par exemple).

### 3- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La RN12 est de type 2

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

La RD155 est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

### 4- Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 mètres d'un Espace Boisé Classé.

### 5- Bande de protection des lisières forestières

Une partie de la zone UH est concernée par la bande de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF qui définit une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares sauf dans les sites urbains constitués où un examen des demandes de permis de construire se fera au cas par cas.

- 6- Espaces boisés  
Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311-1 du code forestier.
- 7- Protection des cours d'eau  
Une zone non édificandi de 10m de part et d'autre des cours d'eau est inscrite au document graphique.
- 8- Secteurs concernés par le risque d'érosion des terres (UHa et UHb)
- La construction de nouvelles surfaces imperméabilisées est interdite au niveau des thalwegs.
  - Quelque soit la taille du terrain, les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle.
  - La construction en dessous du niveau du terrain naturel, quelle que soit son affectation (ex : caves, sous-sols et parkings souterrains) est interdite.
  - L'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est interdite.
  - L'implantation de tout nouvel aménagement entraînant une obstruction totale ou partielle ou un changement de direction des écoulements (hors dispositif de régulation) est interdite.
  - Le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la libre circulation des écoulements est interdit.
- 9- Risque retrait-gonflement  
Toute nouvelle construction devra prendre en compte les prescriptions (dans toutes les zones impactées).
- 10- Zones humides  
Une partie de la zone UH est concernée en partie par des zones humides (Cf. article 10 des dispositions générales du règlement).

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UH.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### ***I - Accès***

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc, ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité, dans les conditions de l'article R111-5 du Code l'Urbanisme.

#### ***II - Voirie***

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une largeur minimale de 6m.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 5m. de largeur.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les Services Publics) puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ***I - Eau***

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

#### ***II - Assainissement***

##### **1. Eaux usées**

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

Toutefois, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif mentionné à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur dont le SAGE de la Mauldre.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

## 2. Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur (si il existe), ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre.

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

Conformément à l'article 3 du règlement du SAGE de la mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une ZAC de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface totale, les eaux pluviales doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha et ce pour une pluie de 56mn en 12heures. La délibération du 9 novembre 2004 de la CLE en précise les modalités de mise en œuvre. De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

### ***III - Gaz - Electricité - Téléphone - Télédistribution***

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

### ***IV - Fourreaux en attente***

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondant, jusqu'à la limite de propriété.

### ***V - Collecte des déchets***

Les locaux de stockage des déchets seront dimensionnés de manière à permettre le tri dans les différents containers et ainsi faciliter la collecte collective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

## **ARTICLE UH.5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UH.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Le long de la RN12, les constructions respecteront un recul de 100m par rapport à l'axe de la voie.

Les constructions observeront une marge de recul au moins égale à 5 m.par rapport à l'alignement.

Les constructions type loggias, escalier, saillies à partir du 1<sup>er</sup> étage sont autorisés dans la marge de recul.

### **Dispositions particulières**

Les constructions type loggias, escalier, saillies à partir du 1<sup>er</sup> étage sont autorisés dans la marge de recul.

Les aménagements, réhabilitation et extension des constructions dans le prolongement de la façade existante sont autorisés quelque soit leur implantation.

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

### **Dispositions générales :**

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives. Dans ce cas, les parties de constructions implantées sur la limite séparative, seront obligatoirement aveugles. En cas de recul de la construction par rapport aux limites séparatives, la distance doit être au moins égale à :

- Implantation par rapport aux limites latérales :

#### Zone UH et secteur UHc

- 2,50m. pour les parties de constructions ne comporteront pas d'ouverture, exception faite pour les ouvertures dont la dimension est inférieure à 0.25m<sup>2</sup> et pour les parties de construction non destinée à l'habitation (garage, abris de jardin, etc, ...) qui comportent une ou des ouvertures de baie ouvrante. Dans les autres cas, la distance est portée à 4m minimum.

#### Secteur UHa et UHb

- 4m. dans les secteurs UHa et UHb.

Les constructions annexes, loggias, escalier, saillies sont autorisés dans la marge de recul.

Les extensions des constructions existantes implantées à moins de 2,5m des limites séparatives, sont autorisées, sous réserve :

- que ces extensions soient implantées à la même distance de la limite séparative que la construction existante
- que la longueur de façade de l'extension de la construction en vis-à-vis de la limite séparative ne dépasse pas 5m et qu'elle soit aveugle.

- Implantation en limites de fond :

Les constructions respecteront une marge de recul de 8m par rapport à la limite de fond de lot.

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

Pour les implantations de constructions non contigues, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux, définie à l'article UH.10, sans être inférieure à 8m pour les parties de constructions comportant une ou plusieurs ouvertures supérieures à 0,25m<sup>2</sup>.

Cette distance est ramenée à 4m. pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture, exception faite pour les ouvertures dont la dimension est inférieure à 0.25m<sup>2</sup>, et pour les parties de construction non destinée à l'habitation (garage, abris de jardin, etc, ...) qui comportent une ou des ouvertures de baie ouvrante.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de construction de piscine pour laquelle il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 25 % de la superficie du terrain pour la zone UH,
- 10% de la superficie du terrain pour le secteur UHa,
- 15% de la superficie du terrain pour le secteur UHb,
- 40% de la superficie du terrain pour le secteur UHc.

## **ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 m. au faîtage. (R+1+C)

Les constructions annexes isolées auront une hauteur de 4,50 m maximum au faîtage.

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

Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur sera prise en tout point du bâtiment.

## **ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

Les utilisateurs des sols doivent appliquer et respecter impérativement « l'aspect architectural des constructions » situé en annexe du présent règlement, exception faite pour les équipements d'intérêt collectif.

## **Les éléments du patrimoine repérés au document graphique et légendés « Bâtiments remarquables » répertoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les interventions sur ces constructions (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

### **ARTICLE UH.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### ***Rappel :***

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules (à l'exception des véhicules lourds de + de 3,5 tonnes) y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup> par place de stationnement.

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

#### ***Normes de stationnement :***

1. Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place de stationnement pour 70m<sup>2</sup> de SDP  
Nota : Pour les parcelles bordées par une voie publique, le stationnement aménagé en extérieur doit être traité et accessible dans la continuité de l'espace public existant.
2. Pour les constructions à usage de bureau, d'artisanat de commerce
  - 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> SDP
  - Restaurants :
    - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
3. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :
  - 1 place de stationnement pour 2 chambres

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

Constructions existantes : Les normes de stationnement ne s'appliquent pas dans le cas de rénovation ou d'extension des bâtiments existants.

### **ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### ***Obligation de planter :***

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des voies d'accès devront être végétalisés.

Les revêtements des aires de stationnement, des voiries, accès seront en grande partie perméables.

Le plan de zonage du PLU prescrit un « traitement végétal de la clôture » en bordure du chemin Bauchet. La partie bâtie de la clôture est située en retrait du domaine public pour permettre la plantation d'une haie en limite du domaine public .

#### Zone UH et secteur UHc :

Au moins 20 % de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

#### Secteur UHa :

Au moins 25 % de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

#### Secteur UHb :

Au moins 30 % de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

L'implantation d'espèces végétales dites intrusives (selon la Charte du PNR et listées en annexe) est proscrite.

### **Les éléments du patrimoine repérés au document graphique et légendés « Espaces verts protégés», au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies et de plantations d'alignement repérés aux documents graphiques N° 5.1 et 5.2 sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune.

#### Les espaces verts protégés

Ces espaces répertoriés dans le document graphique correspondent à des bosquets, des prairies, des clairières, des parcs paysagers, des espaces libres ou plus généralement à des espaces boisés. Ces zones sont inconstructibles à l'exception des édifices liés à l'exploitation ou à l'entretien de la zone (locaux annexes, abris de jardin). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

#### Les arbres remarquables

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres repérés au plan, il est interdit de réduire la perméabilité du sol ou d'implanter une construction et ses réseaux.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Sans objet.



## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE UH.15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

### **ARTICLE UH.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsque cela est possible.

## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

Cette zone est destinée à accueillir des activités.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UI2.
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI2.
- Les installations ou établissements présentant des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'ouverture et l'extension de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures.

#### **ARTICLE UI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient attenantes ou intégrées à la construction à usage d'activité, et exclusivement destinées à la direction, au gardiennage et à la surveillance des installations.
- Les constructions d'entrepôts liées aux activités autorisées.
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration sont admises, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les installations techniques (climatisations, chaufferies...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement.

## **Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La RN12 est de type 2

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

La RD156 est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UI.3 - Accès et voirie**

#### ***I - Accès***

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc, ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité, dans les conditions de l'article R111-5 du Code l'Urbanisme et avoir un minimum de 6 m. de largeur de chaussée.

#### ***II - Voirie***

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 6 m. de largeur de chaussée.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les Services Publics) puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UI.4 - Desserte par les réseaux**

### ***Rappel***

Tout projet d'aménagement ou de construction devra être adapté à la capacité des réseaux existants.

### ***I - Eau***

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

### ***II - Assainissement***

#### **4. Eaux usées**

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

#### **3. Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur (si il existe), ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre.

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

Conformément à l'article 3 du règlement du SAGE de la mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une ZAC de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface totale, les eaux pluviales doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha et ce pour une pluie de 56mn en 12heures. La délibération du 9 novembre 2004 de la CLE en précise les modalités de mise en œuvre. De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

### ***III - Gaz - Electricité - Téléphone - Télédistribution***

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

#### ***IV - Fourreaux en attente***

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondant, jusqu'à la limite de propriété.

#### ***V - Collecte des déchets***

Les bâtiments, locaux ou installations soumises à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte collective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

#### **ARTICLE UI.5 - Caractéristique des terrains.**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE UI.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Le long de la RN12, les constructions respecteront un recul de 100m par rapport à l'axe de la voie.

Autres voies : Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 10m.

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

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives. Dans ce cas, les parties de constructions implantées sur la limite séparative, seront obligatoirement aveugles.

Les constructions qui ne sont pas édifiées sur une des limites séparatives, seront implantées à une distance au moins égale à la hauteur définie à l'article UI10, sans être inférieure à 8m.

Cette distance est portée à 10m par rapport à la limite séparative avec la ligne SNCF.

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

Les constructions non contigues doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à 6m.

### **ARTICLE UI.9 - EMPRISE AU SOL**

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

### **ARTICLE UI.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10m. au faîtage.

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

Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur sera prise en tout point du bâtiment.

### **ARTICLE UI.11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

Toutes les imitations de matériaux sont interdites ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, agglomérés, etc, ...

Les menuiseries extérieures seront peintes, à l'exception des menuiseries en acier inoxydable ou en aluminium qui pourront rester non peintes.

Les toits terrasses sont autorisés.

Les clôtures d'alignement seront obligatoirement constituées par un muret de 40 cm de hauteur maximum, derrière lequel seront plantées de haies paysagères sur toute la longueur de la façade, elles mêmes doublées par un grillage d'une hauteur de 2,00 m. maximum.

Aucune clôture ne pourra être constituée par des panneaux de béton.

Les utilisateurs des sols doivent appliquer et respecter impérativement « l'aspect architectural des constructions » situé en annexe du présent règlement, exception faite pour les équipements d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UI.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

#### ***Normes de stationnement :***

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 70m<sup>2</sup> SDP
2. Pour les constructions à usage de bureaux :  
1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> SDP.
  3. Pour les constructions à usage de commerce :  
1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.  
1 place de stationnement pour 8m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  4. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :  
1 place de stationnement pour 2 chambres.
  5. Pour les constructions à usage d'artisanat et d'industrie :  
1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> SDP
  6. Pour les constructions à usage d'entrepôt :  
1 place de stationnement par tranche de 400 m<sup>2</sup> de surface de terrain.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent à l'intérieur de la propriété, les espaces à réserver pour le stationnement, les manoeuvres, les opérations de chargement et de déchargement des camions et des divers véhicules utilitaires.

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

***Rappel :***

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules (à l'exception des véhicules lourds de + de 3,5 tonnes) y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup> par place de stationnement.

**ARTICLE UI.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

***Obligation de planter :***

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.

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

20 % minimum de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts.

Les clôtures devront être doublées de haies paysagères constituées d'essences locales et au maximum 50% d'arbres persistants. Une répartition aléatoire sur le linéaire est préférable afin d'éviter les modules répétitifs et donner donc un aspect plus naturel à la haie. Pour se faire il est conseillé d'alterner les arbustes persistants et marescents (*végétal dont les feuilles desséchées persistent l'hiver*). Voir en annexe du règlement, pour les arbustes qui peuvent composer une haie.

Conformément aux dispositions de l'article UI6, les espaces libres de la marge de recul non occupés par du stationnement doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

L'implantation d'espèces végétales dites intrusives (selon la Charte du PNR et listées en annexe) est proscrite.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UI.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Sans objet

### **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

#### **ARTICLE UI.15 – Performances énergétiques et environnementales**

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

#### **ARTICLE UI.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsque cela est possible.



**TITRE 3**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**  
**D'URBANISATION FUTURE**

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUa**

Cette zone correspond à une zone insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme, à vocation principalement résidentielle.

Conformément aux dispositions de l'article R123-6 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation des terrains ne pourra s'effectuer que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

### **ARTICLE AUa.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- d'une manière générale, sont interdits les établissements qui par leur nature, leur importance, leur aspect sont incompatibles avec le bâti environnant.
- Les constructions et les installations à usage d'industrie.
- Les constructions à usage de commerce d'une Surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts.
- Les exploitations agricoles
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.

### **ARTICLE AUa2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les constructions avoisinantes
- Le stationnement d'une caravane non habitée sur un terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont admises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

## **Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

### 1- Protection des sites archéologiques

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUa.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### ***I - Accès***

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc, ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité, dans les conditions de l'article R111-5 du Code l'Urbanisme.

#### ***II - Voirie***

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une largeur minimale de 6m.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 4 m. de largeur.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les Services Publics) puissent faire demi-tour. Les ronds-points devant avoir un diamètre minimum de 20m.

## **ARTICLE AUa.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ***I - Eau***

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

### ***II - Assainissement***

#### **1. Eaux usées**

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

#### **2. Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur (si il existe), ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre.

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

Conformément à l'article 3 du règlement du SAGE de la mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une ZAC de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface totale, les eaux pluviales doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha et ce pour une pluie de 56mn en 12heures. La délibération du 9 novembre 2004 de la CLE en précise les modalités de mise en œuvre. De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

### ***III - Gaz - Electricité - Téléphone - Télédistribution***

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

### ***IV - Fourreaux en attente***

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondant, jusqu'à la limite de propriété.

## ***V - Collecte des déchets***

Les locaux de stockage des déchets seront dimensionnés de manière à permettre le tri dans les différents containers et ainsi faciliter la collecte collective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

### **ARTICLE AUa.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE AUa.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions observeront une marge de recul au moins égale à 5 m. par rapport à l'alignement.

La marge de reculement du sommet des rampes d'accès aux garages en sous-sol devra être située à 2,5 m minimum de l'alignement.

Les constructions type loggias, escalier, saillies sont autorisés dans la marge de recul.

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

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives. Dans ce cas, les parties de constructions implantées sur la limite séparative, seront obligatoirement aveugles.

En cas de recul de la construction par rapport aux limites séparatives, la distance doit être au moins égale à :

- 4m pour les parties de constructions comportant des ouvertures
- 2.50m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouvertures.

Les loggias, escaliers, saillies sont autorisés dans la marge de recul.

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

Pour les implantations de constructions non contigues, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 8m.

Cette distance est ramenée à 4m. pour les constructions annexes.

Les loggias, escaliers, saillies sont autorisés dans la marge de recul.

### **ARTICLE AUa.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE AUa.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9m. au faîtage. (R+1+C)  
Les constructions annexes isolées auront une hauteur de 4,50m maximum au faîtage.

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

Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur sera prise en tout point du bâtiment.

## **ARTICLE AUa.11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

Les utilisateurs des sols doivent appliquer et respecter impérativement « l'aspect architectural des constructions » situé en annexe du présent règlement, exception faite pour les équipements d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AUa.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### ***Rappel :***

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules (à l'exception des véhicules lourds de + de 3,5 tonnes) y compris les accès, est de 25m<sup>2</sup> par place de stationnement.

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

### ***Normes de stationnement :***

1. Pour les constructions à usage d'habitation :  
1 place de stationnement pour 70m<sup>2</sup> de SDP
2. Pour les constructions à usage de bureau, d'artisanat de commerce  
1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> SDP  
Restaurants :  
1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
3. Pour les constructions à usage d'hôtel ou d'hébergement hôtelier :  
1 place de stationnement pour 2 chambres

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

## **ARTICLE AUa.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### ***Obligation de planter :***

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.

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

Au moins 25% de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des voies d'accès devront être végétalisés.

Les revêtements des aires de stationnement, des voiries, accès seront en grande partie perméables.

L'implantation d'espèces végétales dites intrusives (selon la Charte du PNR et listées en annexe) est proscrite.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUa.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Sans objet

## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE AUa.15 – Performances énergétiques et environnementales**

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

### **ARTICLE AUa.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsque cela est possible.

## **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb**

La zone AUb correspond à une zone insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme sous forme de zone d'aménagement concerté, d'opération groupée ou de lotissement, principalement réservée à des constructions à usage d'habitation, d'équipements publics ou privés et dans le respect de l'orientation d'aménagement définie au PLU.

### **ARTICLE AUb.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- d'une manière générale, sont interdits les établissements qui par leur nature , leur importance, leur aspect sont incompatibles avec le bâti environnant.
- Les constructions et les installations à usage d'industrie.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les constructions à usage de commerce d'une Surface de Plancher Supérieure à 200 m<sup>2</sup> SDP.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de toute nature.

### **ARTICLE AUb.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les constructions avoisinantes
- Les installations classées soumises à déclaration sont admises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.



## **Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La RD155 est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUb.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### ***I - Accès***

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc, ... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité, dans les conditions de l'article R111-5 du Code l'Urbanisme.

#### ***II - Voirie***

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une largeur minimale de 6 m.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 5 m de largeur.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les Services Publics) puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE AUb.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ***I - Eau***

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

## ***II - Assainissement***

### **1. Eaux usées**

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

### **2. Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur (si il existe), ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre.

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

Conformément à l'article 3 du règlement du SAGE de la mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une ZAC de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface totale, les eaux pluviales doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha et ce pour une pluie de 56mn en 12heures. La délibération du 9 novembre 2004 de la CLE en précise les modalités de mise en œuvre. De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

## ***III - Gaz - Electricité - Téléphone - Télédistribution***

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

## ***IV - Fourreaux en attente***

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondant, jusqu'à la limite de propriété.

## ***V - Collecte des déchets***

Les locaux de stockage des déchets seront dimensionnés de manière à permettre le tri dans les différents containers et ainsi faciliter la collecte collective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

#### **ARTICLE AUb.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles

#### **ARTICLE AUb.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.

Les constructions type loggias, escaliers, saillies à partir du 1<sup>er</sup> étage sont autorisés dans la marge de recul.

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

Les constructions respecteront les prescriptions graphiques définies sur l'orientation d'aménagement.

##### En limite des zones UA et UH

Les constructions doivent respecter un recul de 10 m par rapport aux limites séparatives.

##### Autres limites

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans ce cas, les parties de constructions implantées sur la limite séparative, seront obligatoirement aveugles. En cas de recul de la construction par rapport aux limites séparatives, la distance doit être au moins égale à :

- 2,50m. pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture, exception faite pour les ouvertures de dimension inférieure à 0,25m<sup>2</sup> et pour les parties de construction non destinée à l'habitation (garage, abris de jardin, etc, ...) qui comportent une ou des ouvertures de baie ouvrante.
- 4m dans les autres cas

Les loggias, escaliers, saillies à partir du 1<sup>er</sup> étage sont autorisés dans la marge de recul.

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

Il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE AUb.9 - EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE AUb.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9m. au faîtage. (R+1+C)  
Les constructions annexes isolées auront une hauteur de 4,50m maximum au faîtage.

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

Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur sera prise en tout point du bâtiment.

## **ARTICLE AUb.11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

Les utilisateurs des sols doivent appliquer et respecter impérativement « l'aspect architectural des constructions » situé en annexe du règlement, exception faite pour les équipements publics.

## **ARTICLE AUb.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### ***Rappel :***

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules (à l'exception des véhicules lourds de + de 3,5 tonnes) y compris les accès, est de 25m<sup>2</sup> par place de stationnement.

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

### ***Normes de stationnement :***

1. Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place de stationnement pour 70m<sup>2</sup> de SDP  
Nota : Pour les parcelles bordées par une voie publique, le stationnement aménagé en extérieur doit être traité et accessible dans la continuité de l'espace public existant.
  - 2 Pour les constructions à usage de bureau, d'artisanat, de commerce (y compris les bâtiments publics) :
    - 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SDP
  - 3 Restaurants :
    - 1 place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
5. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :
  - 1 place de stationnement pour 2 chambres

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

Constructions existantes : Les normes de stationnement ne s'appliquent pas dans le cas de rénovation ou d'extension des bâtiments existants

### **ARTICLE AUb.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Conformément aux prescriptions définies dans l'orientation d'aménagement, un écran végétal devra être planté en limite des zones UA et UH du PLU.

#### ***Obligation de planter :***

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.

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

20 % minimum de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement.

L'implantation d'espèces végétales dites intrusives (selon la Charte du PNR et listées en annexe) est proscrite.

#### **Les éléments du patrimoine repérés au document graphique et légendés « Espaces verts protégés », au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies et de plantations d'alignement repérés aux documents graphiques N° 5.1 et 5.2 sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUb.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Sans objet

## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE AUb.15 – Performances énergétiques et environnementales**

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

### **ARTICLE AUb.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsque cela est possible.

## **CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI**

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme sous forme de Zone d'Aménagement Concerté, d'opération groupée ou de lotissement . Elle est vouée à recevoir principalement des constructions et installations à usage de bureaux, d'industries et d'artisanat et d'activités non nuisantes et non polluantes.

### **ARTICLE AUI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article AUI-2.
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article AUI- 2.
- Toute construction implantée dans la zone Non Aedificandi (emprise de 10m) portée au plan de zonage du PLU.
- Les installations ou établissements présentant des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures.

### **ARTICLE AUI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient attenantes ou intégrées à la construction à usage d'activité, et exclusivement destinées à la direction, au gardiennage et à la surveillance des installations.
- Les constructions d'entrepôts liées aux activités autorisées.
- Les installations classées soumises à autorisation sont admises, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement.

### **Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La RN12 est de type 2

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

La RD156 est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

- Protection des cours d'eau  
Une zone non édificandi de 10m de part et d'autre des cours d'eau est inscrite au document graphique.
- Zones humides  
Une partie de la zone AUI est concernée par des zones humides (Cf. article 10 des dispositions générales du règlement).

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUI.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### ***I - Accès***

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc, ...Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité, dans les conditions de l'article R111-5 du Code l'Urbanisme et avoir un minimum de 6 m de largeur de chaussée.

#### ***II - Voirie***

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 5m de largeur de chaussée.



Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les Services Publics) puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE AUI.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ***Rappel***

Tout projet d'aménagement ou de construction devra être adapté à la capacité des réseaux existants.

### ***I - Eau***

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

### ***II - Assainissement***

#### **1. Eaux usées**

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

#### **2. Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur (si il existe), ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre.

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

Conformément à l'article 3 du règlement du SAGE de la mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une ZAC de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface totale, les eaux pluviales doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha et ce pour une pluie de 56mn en 12heures. La délibération du 9 novembre 2004 de la CLE en précise les modalités de mise en œuvre. De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

### **III - Gaz - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

### **IV - Fourreaux en attente**

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondant, jusqu'à la limite de propriété.

### **V - Collecte des déchets**

Les locaux de stockage des déchets seront dimensionnés de manière à permettre le tri dans les différents containers et ainsi faciliter la collecte collective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

### **ARTICLE AUI.5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS.**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE AUI.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Le long de la RN12, les constructions respecteront un recul 100m par rapport à l'axe de la RN12.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 10 m.

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

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives, sauf en limite de la zone Aa où la distance des constructions respectera un recul d'au moins 10m.

Les constructions qui ne sont pas édifiées en limite séparative seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur définie à l'article UI10, sans être inférieure à 8m.

Cette distance est portée à 10m par rapport à la limite séparative avec la ligne SNCF.

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

Les constructions non contigues doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à 4m.

### **ARTICLE AUI.9 - EMPRISE AU SOL**

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

### **ARTICLE AUI.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10m. au faîtage.

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

Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur sera prise en tout point du bâtiment

### **ARTICLE AUI.11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, les matériaux fabriqués tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, agglomérés, etc, ...

Les menuiseries extérieures seront peintes, à l'exception des menuiseries en acier inoxydable ou en aluminium qui pourront rester non peintes.

Les toits terrasses sont autorisés.

Les clôtures d'alignement seront obligatoirement constituées par un muret de 40 cm de hauteur maximum, derrière lequel seront plantées de haies paysagères sur toute la longueur de la façade, elles mêmes doublées par un grillage d'une hauteur de 2,50m. maximum.

Aucune clôture ne pourra être constituée par des panneaux de béton.

Les utilisateurs des sols doivent appliquer et respecter impérativement « l'aspect architectural des constructions » situé en annexe du présent règlement, exception faite pour les équipements d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AUI.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### ***Rappel :***

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules (à l'exception des véhicules lourds de + de 3,5 tonnes) y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup> par place de stationnement.

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

### ***Normes de stationnement :***

1. Pour les constructions à usage d'habitation :  
1 place de stationnement pour 70m<sup>2</sup> de SDP  
Nota : Pour les parcelles bordées par une voie publique, le stationnement aménagé en extérieur doit être traité et accessible dans la continuité de l'espace public existant.
2. Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :  
1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de Surface de plancher Hors-Oeuvre Nette de l'immeuble.
3. Pour les constructions à usage de restauration :  
1 place de stationnement pour 8m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
4. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :  
1 place de stationnement pour 2 chambres.
5. Pour les constructions à usage d'artisanat et d'industrie :  
1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface de plancher Hors-Oeuvre Nette de l'immeuble.
6. Pour les constructions à usage d'entrepôt :  
1 place de stationnement par tranche de 400 m<sup>2</sup> de surface de terrain.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent à l'intérieur de la propriété, les espaces à réserver pour le stationnement, les manoeuvres, les opérations de chargement et de déchargement des camions et des divers véhicules utilitaires.

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

## **ARTICLE AUI.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### ***Obligation de planter :***

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.

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

Le long de l'Emplacement Réserve n° 1 lié à l'aménagement de la RN. 12, un traitement paysagé sur une largeur minimale de 20m. constitué principalement par des arbres de haute tiges, de basses tiges et des arbustes sera réalisé.

20 % minimum de la superficie totale du terrain doit être traité en espaces verts.

Les clôtures devront être doublées de haies paysagères constituées d'essences locales et au maximum 50% d'arbres persistants. Une répartition aléatoire sur le linéaire est préférable afin d'éviter les modules répétitifs et donner donc un aspect plus naturel à la haie. Pour se faire il est conseillé d'alterner les arbustes persistants et marescents (*végétal dont les feuilles desséchées persistent l'hiver*). Voir en annexe du règlement, pour les arbustes qui peuvent composer une haie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Conformément aux dispositions de l'article AUI6, les marges de recul doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc...) pour les parties de terrain non aménagées en places de stationnement.

L'implantation d'espèces végétales dites intrusives (selon la Charte du PNR et listées en annexe) est proscrite.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUI.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Sans objet

## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE AUI.15 – Performances énergétiques et environnementales**

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

### **ARTICLE AUI.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsque cela est possible.

**TITRE 4**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**  
**AGRICOLES ET NATURELLES**

## **CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Il s'agit de la zone agricole comprenant un secteur Aa et Ab

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toute construction ou installation qui ne serait pas nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole.
- Toute construction nouvelle (exception faite pour la reconstruction en cas de sinistre et pour l'extension mesurée autorisée à l'article A.2) ne pourra être implantée dans la zone Non Aedificandi (emprise de 10m) portée au plan de zonage du PLU.
- L'implantation des installations classées autres que celles autorisées à l'article A2.
- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes autres que celles autorisées à l'article A2.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures.

#### **ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- Les travaux de confortation, d'amélioration et les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans une limite de 25% de la Surface de plancher supplémentaire par rapport à la SDP existante à la date d'approbation du PLU. Ces travaux doivent être en continuité du bâti existant.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement de l'exploitation dans un rayon de 100m autour des constructions à usage d'habitation ou d'un espace bâti constitué sauf dans le secteur Aa.
- Dans les bâtiments existants non utilisés par l'exploitation agricole, les installations à usage d'activités, classées ou non, notamment liées aux activités équestres, sous réserve qu'il s'agisse de camping à la ferme ou de gîtes ruraux dans les bâtiments existants dans le cadre des règlements des Ministères chargés de l'Agriculture et du tourisme ;

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans en cas de sinistre.
- Les installations classées liées à l'activité agricole sous réserve de respecter les conditions d'implantation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole, hydraulique et forestière et à but d'isolement acoustique.
- Les installations de stockage de déchets inertes régis par l'article L541-30-1 du Code l'Environnement, dans le cas de justification paysagère ou de protection antibruit ou de reprofilage de terrain agricole dans les secteurs répertoriés au plan de zonage par une étoile (secteurs des Fonceaux et de la Minotière le long de la RN12) sous réserve de leur bonne intégration paysagère.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement.
- Dans le secteur Aa, les installations et constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation d'un établissement équestre.
- Dans le secteur Ab, les équipements communaux ouverts ou non au public.

## **Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

### 1. Protection des sites archéologiques

Les secteurs susceptibles de contenir des sites archéologiques sont représentés aux documents graphiques n°5.1 et 5.2.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

### 2. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La RN12 est de type 2

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

La RD156 est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.



3. Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)  
Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.  
Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 mètres d'un Espace Boisé Classé.
4. Bande de protection des lisières forestières  
Une partie de la zone A est concernée par la bande de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF qui définit une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares à l'exception des constructions agricoles sauf dans les sites urbains constitués où un examen des demandes de permis de construire se fera au cas par cas.
5. Espaces boisés  
Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311-1 du code forestier.
6. Protection des cours d'eau  
Une zone non édificandi de 10m de part et d'autre des cours d'eau est inscrite au document graphique.
7. Eléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme  
Tous travaux ou aménagements ayant pour effet de détruire ou modifier les éléments identifiés en application de l'article L 151-19, figurant aux documents graphiques n°5.1 et 5.2. l'objet de prescriptions définies aux articles 11 et 13 du présent règlement.  
Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié, en application de l'article L151-19 devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R 421-23.  
L'arrachage partiel ou total des végétaux repérés doit être subordonnée à la délivrance d'une autorisation (R421-23). Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement par des plantations nouvelles par exemple).
8. Secteurs concernées par le risque d'érosion des terres
  - La construction de nouvelles surfaces imperméabilisées est interdite au niveau des thalwegs.
  - L'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est interdite.
  - L'implantation de tout nouvel aménagement entraînant une obstruction totale ou partielle ou un changement de direction des écoulements (hors dispositif de régulation) est interdite.
  - Le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la libre circulation des écoulements est interdit.
- 9- Zones humides  
Une partie de la zone A (à l'exception du secteur Aa) est concernée par des zones humides (Cf. article 10 des dispositions générales du règlement).

## 10- Zones inondables

Un périmètre de zone inondable est délimité en partie Sud-Ouest de la commune, classé en zone B par arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 (cf. plan de zonage). Les dispositions de cet arrêté préfectoral sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.

Après examen d'une étude géologique et hydraulique demandée par le service de police des eaux, toute délivrance de permis de construire pourra s'accompagner de prescriptions spéciales de façon à ne pas aggraver les risques d'inondation.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### ***I - Accès***

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

Toute opération doit prendre un 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.

#### ***II - Voirie***

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

### **ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ***I - Eau***

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

#### ***II - Assainissement***

##### **1. Eaux usées**

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif mentionné à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur dont le SAGE de la Mauldre.

## 2. Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur (si il existe), ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre.

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

Conformément à l'article 3 du règlement du SAGE de la mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une ZAC de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface totale, les eaux pluviales doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha et ce pour une pluie de 56mn en 12heures. La délibération du 9 novembre 2004 de la CLE en précise les modalités de mise en œuvre. De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

### **III - Gaz - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

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

### **IV - Fourreaux en attente**

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondant, jusqu'à la limite de propriété.

### **V - Collecte des déchets**

Les locaux de stockage des déchets seront dimensionnés de manière à permettre le tri dans les différents containers et ainsi faciliter la collecte collective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

## **ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 100 m par rapport à l'axe de la RN12
- 30 m de l'alignement des grands itinéraires
- 10 m de l'alignement des chemins départementaux
- 6 m de l'alignement des autres voies

Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges :

Les équipements communaux et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée.

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

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 6 m.

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

Des distances supérieures peuvent être imposées dans le cadre de la législation propre opposable aux constructions implantations d'installations classées pour la protection de l'environnement qui pourraient être autorisées.

Dans le secteur Aa, les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou respecteront un retrait minimum de 2m.

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

A l'exception du secteur Aa pour lequel il n'est pas fixé de règles, les constructions devront être soit accolées, soit éloignées les unes des autres de 5 m minimum et 10 m maximum.

## **ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faitage sauf pour les équipements publics communaux et d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

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

Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur sera prise en tout point du bâtiment

## **ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

Les utilisateurs des sols doivent appliquer et respecter impérativement « l'aspect architectural des constructions » situé en annexe du présent règlement, exception faite pour les équipements d'intérêt collectif.

Les prescriptions architecturales définies en annexe du règlement ne s'appliquent pas pour la zone agricole.

## **ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes dispositions devront être prises pour préserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manoeuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

## **ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### ***Obligation de planter***

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.

Le plan de zonage du PLU prescrit un « traitement végétal de la clôture » en bordure du chemin Bauchet. La partie bâtie de la clôture est située en retrait du domaine public pour permettre la plantation d'une haie en limite du domaine public .

L'implantation d'espèces végétales dites intrusives (selon la Charte du PNR et listées en annexe) est proscrite.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE A.15 – Performances énergétiques et environnementales**

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

### **ARTICLE A.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsque cela est possible.

## **CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, faisant partie d'un site naturel qu'il convient de protéger. Elle concerne la majeure partie des espaces boisés.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur Na, essentiellement réservé à l'utilisation d'un centre équestre où seules sont autorisées les constructions et les installations nécessaires à son exploitation.
- Le secteur NI, dont la vocation est de permettre l'accueil de quelques équipements sportifs et de loisirs

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et établissements de toute nature sauf celles prévues à l'article N2.
- Les ouvertures ou extensions de carrières.
- Les campings et caravaning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux combustibles solides ou liquides et plus généralement toute installation classée pour la protection de l'environnement, les dépôts des matériaux, les matériaux de démolition.
- L'implantation des installations classées excepté celles autorisées en N2.
- Toute construction nouvelle (exception faite pour la reconstruction en cas de sinistre et pour l'extension mesurée autorisée à l'article N1) ne pourra être implantée dans la zone Non Aedificandi (emprise de 10m) portée au plan de zonage du PLU.

#### **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

- Les travaux de confortation, d'amélioration et les extensions des constructions existantes dans une limite de 50m<sup>2</sup> de Surface de plancher supplémentaire par rapport à la SDP existante à la date d'approbation du PLU. Ces travaux doivent être en continuité du bâti existant.
- Les aménagements de parking pour l'accueil de réceptions occasionnelles dans le secteur identifié par une étoile au plan de zonage du PLU.
- Dans les bâtiments existants non utilisés par l'exploitation agricole, les installations à usage d'activités, classées ou non, notamment liées aux activités équestres, sous réserve qu'il s'agisse :
  - de camping à la ferme ou de gîtes ruraux dans les bâtiments existants dans le cadre des règlements des Ministères chargés de l'Agriculture et du tourisme ;

- d'abris à chevaux à condition de se situer à l'intérieur d'une propriété bâtie, de s'insérer discrètement dans le site, et de rester strictement réservé à cet usage.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole, hydraulique et forestière et à but d'isolement acoustique.
- Les installations classées liées aux activités forestières ainsi qu'à la gestion des rivières.
- Les constructions et installations liées à des équipements d'infrastructures susceptibles d'être réalisées dans la zone.
- Les constructions d'intérêt collectif sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation d'un centre équestre, uniquement dans le secteur Na.
- Dans le secteur NI, les installations, aménagements et constructions à vocation sportive ou de loisir sous réserve qu'ils s'insèrent dans l'environnement.

### **Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

- 1 - Protection des sites archéologiques  
 Les secteurs susceptibles de contenir des sites archéologiques sont représentés aux documents graphiques n°5.1 et 5.2.  
 En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.
- 2 - Eléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme  
 Tous travaux ou aménagements ayant pour effet de détruire ou modifier les éléments identifiés en application de l'article L 151-19, figurant aux documents graphiques n°5.1 et 5.2. font l'objet de prescriptions définies aux articles 11 et 13 du présent règlement.  
 Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié, en application de l'article L151-19 devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R 421-23.  
 L'arrachage partiel ou total des végétaux repérés doit être subordonnée à la délivrance d'une autorisation (R421-23). Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement par des plantations nouvelles par exemple).
- 3 - Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)  
 Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 à L113-7 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 mètres d'un Espace Boisé Classé.



4- Bande de protection des lisières forestières

Une partie de la zone N est concernée par la bande de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF de 1994 qui définit une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares sauf dans les sites urbains constitués où un examen des demandes de permis de construire se fera au cas par cas.

5- Espaces boisés

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311-1 du code forestier.

6- Protection des cours d'eau

Une zone non édificandi de 10m de part et d'autre des cours d'eau est inscrite au document graphique.

7- Secteurs concernées par le risque d'érosion des terres

- L'implantation de tout nouvel aménagement entraînant une obstruction totale ou partielle ou un changement de direction des écoulements (hors dispositifs de régulation) est interdit.
- Le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la libre circulation des écoulements est interdit.

8- Zones humides

Une partie de la zone N est concernée par des zones humides (Cf. article 10 des dispositions générales du règlement).

9- Zones inondables

Un périmètre de zone inondable est délimité en partie Sud-Ouest de la commune, classé en zone B par arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 (cf. plan de zonage). Les dispositions de cet arrêté préfectoral sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.

Après examen d'une étude géologique et hydraulique demandée par le service de police des eaux, toute délivrance de permis de construire pourra s'accompagner de prescriptions spéciales de façon à ne pas aggraver les risques d'inondation.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

#### ***I - Accès***

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

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

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## ***II - Voirie***

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et avoir un minimum de 4 m. de largeur.

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

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

## **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ***I - Eau***

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

### ***II - Assainissement***

#### **1. Eaux usées**

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

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif mentionné à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur dont le SAGE de la Mauldre.

#### **2. Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur (si il existe), ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre.

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

Conformément à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une ZAC de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface totale, les eaux pluviales doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha et ce pour une pluie de 56mm en 12heures. La délibération du 9 novembre 2004 de la CLE en précise les modalités de mise en œuvre. De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

### ***III - Electricité - Téléphone - Télédistribution***

Que les réseaux publics soient enterrés ou non, les raccordements correspondants sur les parcelles privées devront être enterrés.

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

### ***IV - Fourreaux en attente***

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles, deux fourreaux en attente seront implantés, ainsi que les branchements correspondant, jusqu'à la limite de propriété.

### ***V - Collecte des déchets***

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte collective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte collective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

## **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 100 m par rapport à l'axe de la RN12
- 30 m de l'alignement des grands itinéraires
- 10 m de l'alignement des chemins départementaux
- 6 m de l'alignement des autres voies

Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges :

Les équipements communaux et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée.

Les aménagements de constructions existantes qui n'entraînent pas de modifications dans la destination principale du bâtiment, sous réserve qu'il n'en résulte aucune extension horizontale ou verticale, à l'exception d'éléments légers tels que perrons, terrasses couvertes, lucarnes, etc,

## **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 m.

Les extensions des constructions existantes implantées à moins de 6 m. des limites séparatives, sont autorisées, sous réserve que ces extensions soient implantées à la même distance de la limite séparative que la construction existante et obligatoirement aveugles.

## **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A l'exception du secteur Na, pour les implantations de constructions non contigues, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux, définie à l'article N.10, sans être inférieure à 8 m.

Secteur Na : il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m. au faîtage.

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

Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur sera prise en tout point du bâtiment

## **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- au site,
- au paysage naturel ou urbain,
- à la conservation des perspectives monumentales.

### **Bâtiments remarquables répertoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés aux plans N° 5.1 et 5.2**

Les interventions sur ces constructions (réfections, reconstructions après sinistre ou modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

Les utilisateurs des sols doivent appliquer et respecter impérativement « l'aspect architectural des constructions » situé en annexe du présent règlement, exception faite pour les équipements d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toutes dispositions devront être prises pour préserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manoeuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Les parkings aménagés devront être traités en matériaux perméables et seront paysagés.

## **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### *I - Espaces boisés classés*

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 à L113-7 du Code de l'Urbanisme.

### *II - Obligation de planter*

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Le plan de zonage du PLU prescrit un « traitement végétal de la clôture » en bordure du chemin Bauchet. La partie bâtie de la clôture est située en retrait du domaine public pour permettre la plantation d'une haie en limite du domaine public .

Les clôtures végétales de type haie basse doivent être grillagées avec du grillage grosse maille.

L'implantation d'espèces végétales dites intrusives (selon la Charte du PNR et listées en annexe) est proscrite.

### **Les éléments du patrimoine repérés au document graphique et légendés « Espaces verts protégés», au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies et de plantations d'alignement repérés aux documents graphiques N° 5.1 et 5.2 sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune.

#### Les espaces verts protégés

Ces espaces répertoriés dans le document graphique correspondent à des bosquets, des prairies, des clairières, des parcs paysagers, des espaces libres ou plus généralement à des espaces boisés. Ces zones sont inconstructibles à l'exception des édifices liés à l'exploitation ou à l'entretien de la zone (locaux annexes, abris de jardin). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

#### Les arbres remarquables

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres repérés au plan, il est interdit de réduire la perméabilité du sol ou d'implanter une construction et ses réseaux.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

#### **ARTICLE N.15 – Performances énergétiques et environnementales**

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

#### **ARTICLE N.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsque cela est possible.

## **ANNEXES AU REGLEMENT**



## ANNEXE 1 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Nota : Ce chapitre ne concerne pas les constructions à réaliser dans zones A, Aa, Ab et N à l'exception des constructions à usage d'habitation pour lesquelles les dispositions s'appliquent.

### **Principes généraux**

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

Cette intégration se manifesterà par l'élaboration des volumes à construire généralement inspirés par ceux dégagés de l'observation systématique des constructions traditionnelles en Yvelines. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non, de façon à protéger le patrimoine ancien, de rechercher une harmonie entre architecture traditionnelle et contemporaine conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments et leur aspect esthétique.

Le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse a mis en place un « Guide des matériaux et des coloris » (*consultable sur le site Internet du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse*). Toute construction nouvelle ou rénovation doit tenir compte des prescriptions propres à ce guide.

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

- Le relief avant les travaux. Relevé de Géomètre.
- Les plantations existantes, à maintenir, à supprimer ou à réaliser,
- Les bâtiments existants à maintenir et/ ou à supprimer,
- Les clôtures existantes et à créer à maintenir et / ou à supprimer.

### **2. Implantation**

Les implantations, soit de constructions nouvelles entièrement isolées, soit de constructions s'insérant dans un milieu bâti, doivent être issues d'un plan d'ensemble concerté :

Similitude approchée d'implantation, d'aspect, de style, de proportions.

De plus, la ligne principale de faîtage sera disposée, de préférence, parallèlement à la voie.

L'implantation respectera le terrain naturel, s'adaptera aux lignes de force du paysage, et se conformera aux articles 6 et 7 de chaque zone.

Les terrassements et remblaiements abusifs et injustifiés sont interdits.

### **3. Les volumes**

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle, suivant de bonnes proportions :

- La façade « long pan » est, dans toute la mesure du possible, une fois et demi plus longue que le pignon, sans pouvoir en aucun cas dépasser vingt mètres, (sauf en A, N).

- Les sous-sols sont toujours enterrés (dans le cas où la présence de la nappe phréatique ne peut le permettre, il est prévu des bâtiments annexes). La cote du plancher du rez-de-chaussée n'excède pas 40 cm. du sol naturel dans le cas de terrain plat ou peu pentu.

#### **4. Les façades**

Une unité d'aspect est recherché par un traitement harmonieux de toutes les façades (matériaux et coloration).

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits, dans tous les cas, se rapproche des couleurs des constructions existantes dans lequel se localisent les nouveaux bâtiments. Les enduits blancs et vifs sont interdits.

Les constructions en ossature bois sont autorisées.

Dans la zone UA, les maçonneries en pierre doivent être mises en oeuvre suivant la technique traditionnelle par assises horizontales, les appareillages décoratifs sont absents, ce qui implique que dans le cas de restauration de constructions existantes, seules les pierres de taille de bon appareillage peuvent rester apparentes.

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

En aucun cas les matériaux tels que briques creuses, chaînages, parpaings, carreaux de plâtre, etc... ne pourront rester apparents.

#### **Matériaux**

Dans le cas de travaux d'entretien ou de restauration de façade, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les enduits et parements anciens conservés serviront de référence pour toute restauration des façades.

Les éléments de modénature conservés tels que corniche, bandeau d'égout, bandeau d'étage, encadrement de baie, pilastre d'angle, serviront de référence pour toute restitution des dispositions architecturales anciennes.

Les enduits et parements anciens conservés serviront de référence pour toute restauration des façades.

#### **5. Les percements**

Le rapport des pleins et des vides doit se faire d'une façon harmonieuse.

Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides : (+2/3).

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) sont de couleur uniforme et non vive.

#### **6. Les toitures**

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple.

Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage, et ne devront jamais être situées dans la moitié inférieure du toit.

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

Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception des vérandas), les pentes de toitures ne doivent pas être inférieures à 35° pour les toitures à 2 pentes.  
Les toitures terrasses et les toitures à 4 pentes sont autorisées.

Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ou en tuiles mécaniques à pureau plat et brouillé donnant un aspect sensiblement équivalent.

Sur les versants de toiture à faible pente (à l'exception des vérandas), les matériaux de couverture seront de préférence le zinc prépatiné, le cuivre ou tout autre matériau présentant le même aspect. Les toitures en shingle sont interdites.  
Les toitures végétalisées, sous réserve de faisabilité technique, sont autorisées.

Sur les constructions anciennes et leur(s) extension(s), les couvertures seront réalisées en petites tuiles plates (48 minimum par m<sup>2</sup>) ou, lorsque ce matériau est déjà en place, en tuiles mécaniques de type « à côte » ou « losangée ».

Les couvertures existantes en ardoise naturelle seront conservées et restaurées.  
Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions (chaume, tuiles canal, bardeaux d'asphalte, etc, ...) sont interdites.  
Les percements en toitures sont constitués soit par des chassis vitrés posés dans le pan du toit, soit par des lucarnes.  
Sur les versants de toiture visibles du domaine public, on privilégiera la réalisation de lucarnes à la mise en œuvre de fenêtres de toit encastrées.

#### Capteurs solaires

La pose de capteurs solaires pourra être autorisée au cas par cas en tenant compte des contraintes techniques liées à leur efficacité et des dispositions prises pour faciliter leur insertion dans l'environnement. Les capteurs solaires devront être intégrés sur les versants de toiture de manière à éviter qu'ils soient visibles de l'espace public.

#### Eoliennes, pompes à chaleur

Toutes les installations ou ouvrages produisant de l'énergie sont autorisés mais ne devront pas être visibles depuis la rue.

## **7. Les constructions annexes**

Les garages seront réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale.  
Leur aspect (couleur, toiture, pente de toit) doit s'harmoniser avec celui de la construction principale.

Les auvents couverts en même matériau que la toiture principale sont admis.  
Les vérandas, marquises sont admises lorsqu'elles sont le fruit d'une recherche technique et esthétique. Elles feront l'objet d'une étude particulière lors de la demande de permis de construire.  
Les serres doivent être, si possible, peu visibles des voies et chemins, et entrer dans la composition de la façade.  
Les constructions annexes en bois sont autorisés mais la couverture ne pourra être en tôle.  
Les abris de jardin ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

## 8. Les clôtures

Si les clôtures sont prévues, elles doivent figurer au dossier qui comporte leur dessin et leur description.

Elles peuvent s'inspirer des clôtures traditionnelles, soit de murs en pierre, soit de murs parpaings enduits, soit de haies végétales doublées éventuellement d'un grillage, soit de murs bahuts surmontés d'éléments ; le tout n'excédant pas 2,00 m.

Les panneaux de béton sont interdits. Les « brise-vue » en plastique vert et les clôtures en brande de bruyère et panneaux de bois sont interdits en limite du domaine public..

Les matériaux mis en oeuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades de constructions et le paysage dans lequel s'insère la propriété. Les ouvrages d'entrées devront être d'un modèle simple. Les portails devront être en proportion avec la clôture.

Les clôtures mitoyennes peuvent être constituées de grillage doublées de haies vives.

## 9. Restauration de constructions anciennes

La restauration d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction.

En effet, toute restauration qui ne respecte pas les principes généraux de mise en oeuvre de la construction la met en péril, tant sur le plan de son aspect que de sa conservation dans le temps.

### **Principes à respecter pour la restauration des éléments suivants**

**La toiture** : Les pentes des toitures doivent être au moins de 35° sauf pour les abris de jardins, et en conserver, si possible, les anciennes charpentes.

La couverture doit être refaite avec son matériau d'origine (généralement de la tuile plate).

Les proportions initiales des anciennes lucarnes doivent être préservées.

Si de nouvelles ouvertures doivent être faites dans la toiture, on doit veiller à en limiter le nombre. Elles doivent prendre modèle sur les ouvertures existantes (lucarnes à la capucine ou à la batière) ou bien se situer dans le plan de la toiture (partie vitrée de dimensions réduites).

### Capteurs solaires

La pose de capteurs solaires pourra être autorisée au cas par cas en tenant compte des contraintes techniques liées à leur efficacité et des dispositions prises pour faciliter leur insertion dans l'environnement. Les capteurs solaires, qu'ils soient visibles ou non de l'espace public, devront être intégrés sur les versants de toiture de manière à éviter les phénomènes de luisance.

### Eoliennes, pompes à chaleur

Toutes les installations ou ouvrages produisant de l'énergie sont autorisés mais ne devront pas être visibles depuis la rue.

**Les enduits de façade** : En règle générale, le traitement initial des maçonneries et des murs extérieurs doit être refait à l'identique.

Les enduits sont des revêtements épais que l'on applique sur le matériau constitutif de la façade. Ils protègent les murs des agressions climatiques et participent à l'isolation thermique. Ils ont également une fonction décorative par leur texture, leur couler et la réalisation d'éléments de décor (bandeaux, encadrements, corniches...).

**L'enduit couvrant** recouvre et protège le support composé de moellons de meulières ou de grès d'aspect brut. Il est appliqué en trois passes : gobetis, corps d'enduit et finition.

**L'enduit à pierre vue** laisse voir une partie du support. L'enduit recouvre la totalité des « creux » du mur ainsi protégé des eaux et pollutions extérieures, l'aspect fini laisse voir un mur presque plat.

**Le rocaillage** présente une grande variété de textures et de couleurs.

Le rocaillage ordinaire : les murs de pierres apparentes (meulières, grès et silex) sont rejointoyés à l'aide d'un mortier dans lequel sont disposés de petits fragments de meulière ou de grès. Ce traitement renforce la solidité de l'enduit.

Le rocaillage à plein ou rocaillage d'ornementation : c'est un parement qui recouvre entièrement le mur de pierre. Des éclats de meulière, disposés de façon plus ou moins rapprochée, sont scellés dans un mortier de chaux ou de plâtre et chaux. D'autres matériaux peuvent être utilisés comme éléments décoratifs, mélange de petits fragments de pierres dures (calcaires, ou grès), de verre, de machefer.

L'effet rougeoyant du rocaillage est obtenu par la mise à feu des blocs de meulière et la teinte rose du mortier par l'adjonction de brique pilée ou l'utilisation d'un sable fortement ferrugineux.

D'une manière générale, le blanc ou les coloris très clairs sont exclus des enduits de rénovation. Les coloris sont ocrés ou rosés dans une palette très large.

En grande majorité, les murs sont totalement recouverts d'enduits au plâtre ou à la chaux grasse. Il est très important, pour la bonne conservation des maçonneries, de refaire au mieux cet enduit, en veillant à ne pas utiliser de matériaux qui enferment l'humidité dans les murs, tels que les enduits au ciment ou comportant un élément durcisseur ou plastifiant.

Ainsi, les enduits plâtre et chaux, les enduits à la chaux aérienne, les enduits à la chaux hydraulique naturelle sont à privilégier et les enduits à la chaux hydraulique artificielle à proscrire. Les murs recouverts initialement par un enduit ne doivent pas être dégagés, rendant ainsi les moellons ou les pièces de bois apparents, (exception faite pour les murs constitués de pierre de pays). En effet, toutes les pièces de bois, telles que les linteaux sont elles aussi recouvertes d'enduit.

En cas de ravalement, les éléments de modénature (ensemble des éléments à relief de la façade : corniche, bandeaux horizontaux, bandes plates, encadrements, chaînes d'angle, les faux joints, appuis de fenêtres et soubassement) sont conservés ou refaits à l'identique.

De même, toutes les fermetures extérieures en bois sont peintes, et le bois ne doit jamais conserver sa teinte naturelle.

Enfin, concernant la coloration des enduits, l'ajout de pigments tels que terres naturelles (terre de Sienne, terre brûlée, ...) ou des oxydes métalliques (fer, cuivre, ...), des sablons, des tuiles ou des ardoises pilées est autorisé.

Sur les finitions des façades au plâtre, à la chaux aérienne ou à la chaux hydraulique naturelle, l'utilisation des peintures ou revêtements plastiques formant un film épais et étanche est interdite car ils empêchent les maçonneries de respirer. En annexe au règlement est présent le Guide des couleurs et des matériaux du bâti.

**Les clôtures et bâtiments annexes** : Les clôtures existantes sont conservées, ainsi que les bâtiments annexes. Les bâtiments annexes sont rénovés en respectant les mêmes règles que le bâtiment principal.

La restauration de bâtiments existants, constituant une entité foncière homogène au plan urbain et comportant des espaces communs extérieurs, ne peut se faire que sous le régime de la copropriété, quand bien même les travaux seraient réalisés individuellement dans le cadre d'un plan d'ensemble d'aménagement (façades, surfaces et volumes).

### **Murs de cloture**

Leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 3 mètres de largeur.

Leur entretien ou leur construction devra être réalisé selon des techniques traditionnelles en pierres maçonnées au mortier. Les portes piétons ou charretières devront être de même hauteur que les piliers et être traités avec simplicité.

Dans le cas de travaux de restauration de murs de clôture, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties de murs altérées seront restaurés avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels : relancis de moellons de calcaire ou de grès et rejointoiement au mortier de chaux.

Au regard des dispositions anciennes conservées, l'enduit sera couvrant ou à pierres vues beurrées à fleur. La coloration de l'enduit sera déclinée suivant l'adjonction de sables de carrière ou de rivière et de sablons dans les tonalités de la palette des couleurs dominantes de Galluis.

Le traitement des murs de clôture en meulière devra retrouver son aspect d'origine, tant par la polychromie de la meulière que par la couleur des joints, souvent teintés par la brique pilée, et parfois par le rajout d'éclats de meulière et de silex quand il s'agit de rocaillage.

Les chaperons à une pente ou à deux pentes en bâtière, couvert en tuile plate en terre cuite petit moule, et les éléments de modénature conservés, bandeau, encadrement de porte, serviront de référence pour toute restitution des dispositions anciennes.

### **Les installations techniques**

Aucun réseau ne doit être visible d'où que ce soit. Les réseaux seront donc soit encastrés, soit intégrés dans les éléments traditionnels de l'architecture.

Sont interdits les condenseurs posés en façade sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public.

Les citernes de combustibles, les citerneaux de rétention des eaux pluviales ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives à feuillage persistant.

## ANNEXE 2 : DEFINITIONS

### **ACROTERE**

Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au-dessus de la terrasse, réalisé en maçonnerie, en béton armé ou par prolongement du bardage métallique.

### **AFFOUILLEMENT DE SOL**

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

### **ALIGNEMENT**

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

### **ANNEXES**

Construction ou installation qui n'est pas destinée à l'habitation, à l'activité professionnelle. Exemple d'annexe : garages, abris de jardin, serre, atelier de bricolage non professionnel, locaux techniques de piscine...

### **BAIE**

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

### **CARAVANE**

Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

### **CHAUSSEE**

Partie d'une voie destinée à la circulation des véhicules.

### **CHEMIN**

Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs, les viticulteurs et les sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations.

### **CONTIGU**

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou partie de constructions implantées sur la parcelle à l'exception des balcons, loggias, éléments de modénature, auvents.

Dans l'emprise au sol ne sont pas comptés les ouvrages dont la hauteur est inférieure ou égale à 0,60 mètres.

### **EQUIPEMENT ET CONSTRUCTION D'INTERET COLLECTIF**

Sont considérés comme des équipements et constructions d'intérêt collectif dans le cadre de l'application du présent règlement les constructions destinées aux équipements publics qui assurent des services collectifs à la population (sportifs, culturels, scolaires, sociaux et sanitaires).

## **EXHAURE**

Constituent des eaux d'exhaure tous rejets provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines.

## **EXHAUSSEMENT DE SOL**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

## **EXISTANT (terrains, constructions, installations)**

Existant à la date d'approbation du PLU

## **FACADE D'UNE CONSTRUCTION**

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment situé du cote d'une voie doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment.

Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

## **FACADE D'UN TERRAIN**

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies (par exemple : terrain d'angle ou terrain traversant un îlot), il y a plusieurs façades.

## **FAITAGE**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toitures inclinées suivant des pentes opposées.

## **GABARIT ENVELOPPE**

La notion de gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques, constitués par les façades et toitures d'un bâtiment (existant ou en projet).

Le gabarit enveloppe, délimite un volume dans lequel doit s'inscrire l'ensemble de la construction.

## **HAUTEUR**

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

## **INSTALLATIONS CLASSEES**

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- La commodité du voisinage,
- La sécurité,
- La salubrité,
- La santé publique,
- L'agriculture,
- La protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, ...



## LIMITE SEPARATIVE DU TERRAIN

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou emprise publique ; il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point commun avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- les limites de fond de terrain ; ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

## LOGGIA

Plateforme accessible intégrée au corps principal de la construction.

## LUCARNE

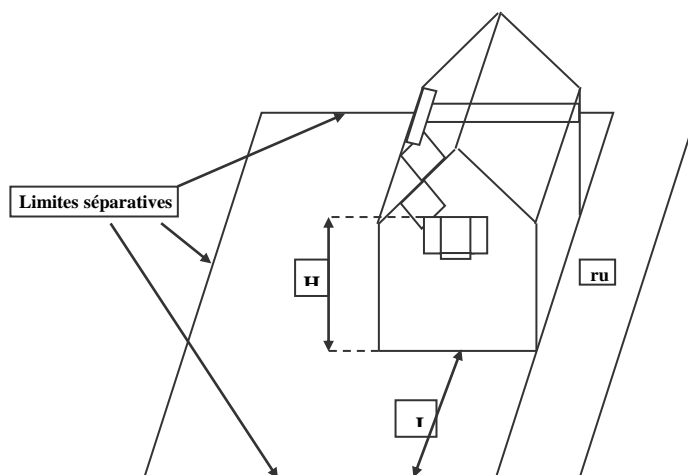
La lucarne est une ouverture aménagée dans un plan de toiture.

## MARGE DE REcul

C'est l'espace compris entre la construction et la voie ou l'emprise publique.

## MARGE D'ISOLEMENT

C'est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle est fonction de la hauteur des constructions.



## NIVEAU

Le niveau est l'espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur ; il se compte sur une même verticale.

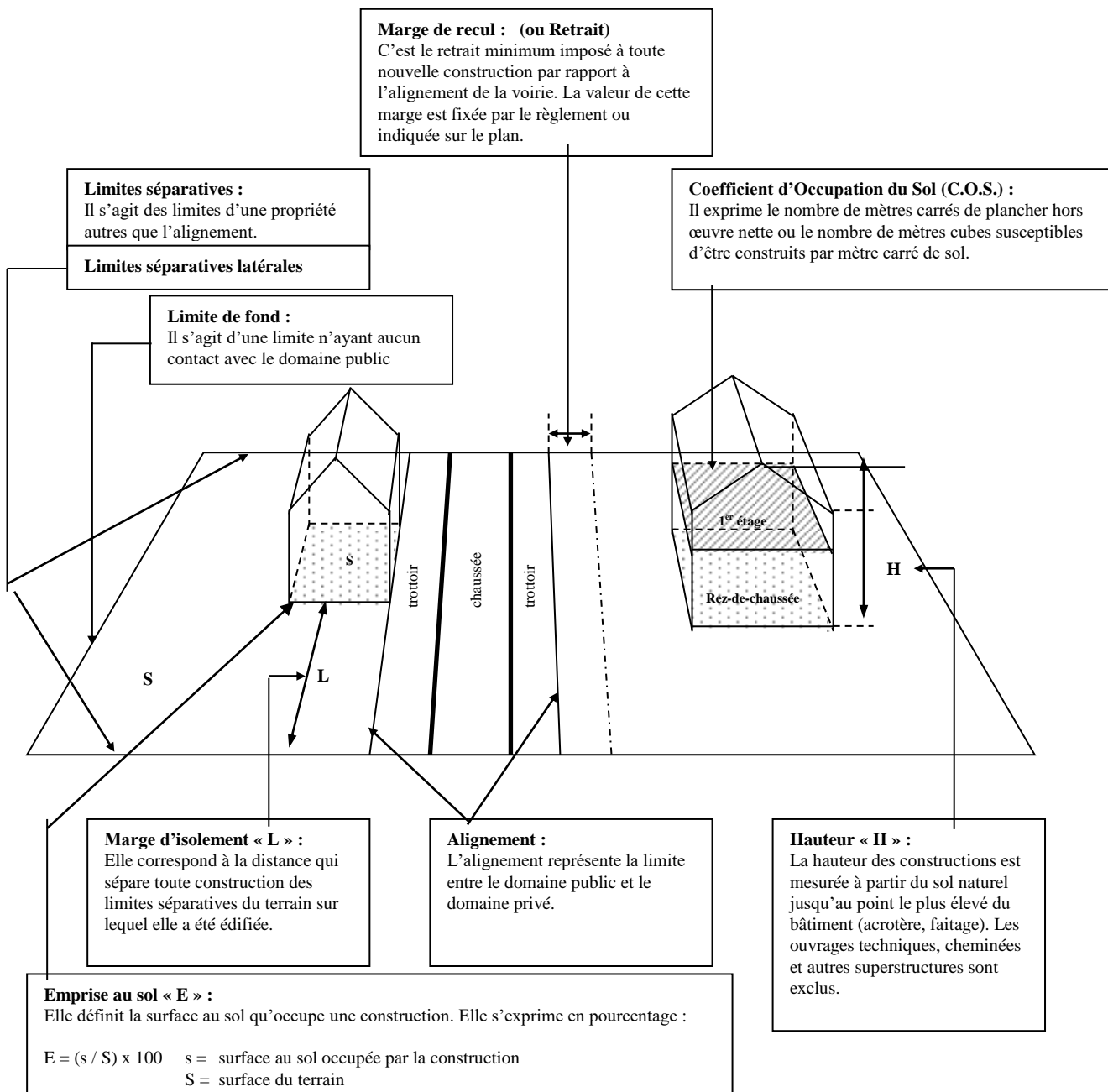
## OPERATION D'ENSEMBLE

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine...

## PLEINE TERRE

Epaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2,50 mètres.

# IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



## **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 :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- f) 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 ;
- g) 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 ;
- h) 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. »

## **TERRAIN**

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, ou à une même indivision.

### **TOITURE – TERRASSE**

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

### **TOITURE A PENTE**

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

**ANNEXE 3 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS**

	<b>Destination</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Superficie approchée</b>
1	Elargissement de la RN12	Etat	29 230 m <sup>2</sup>
2	Aménagement de liaison douce	Commune	1 030 m <sup>2</sup>
3	Ateliers techniques municipaux	Commune	4 625 m <sup>2</sup>
4	Elargissement de trottoirs	Commune	1 100 m <sup>2</sup>
5	Aménagement d'une voirie	Commune	4 600 m <sup>2</sup>
6	Aménagement de liaison douce	Commune	650 m <sup>2</sup>
8	Aménagement d'un jardin public	Commune	2 300 m <sup>2</sup>
9	Aménagement d'une sente	Commune	630 m <sup>2</sup>
10	Aménagement du réseau d'assainissement	SIARNC	2690 m <sup>2</sup>
11	Extension de la station d'épuration	SIARNC	4600 m <sup>2</sup>

**ANNEXE 4 : LISTE DES ESPACES VERTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

	<b>DESTINATION</b>	<b>SUPERFICIE APPROXIMATIVE</b>
A	Plantation d'arbres sous forme d'alignement	1700m <sup>2</sup>
B	Espace paysager	3750m <sup>2</sup>
C	Espace paysager	1750m <sup>2</sup>
D	Fonds de jardin	4030m <sup>2</sup>
E	Fonds de jardin	2050m <sup>2</sup>
F	Jardins potagers	3200m <sup>2</sup>
G	Plantation d'arbres	3000m <sup>2</sup>
H	Espace paysager	1400m <sup>2</sup>
I	Parc paysager	104500m <sup>2</sup>
J	Bosquet d'arbres	1070 m <sup>2</sup>
K	Espace paysager planté d'arbres de hautes tiges	1080 m <sup>2</sup>

**ANNEXE 5 : LISTE DES ARBRES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE  
L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

N°	ESSENCE DE L'ARBRE	
1	Erables	Rue de la gare
3	Tilleul	Place de l'Eglise
4	Tilleul	Rue de l'Eglise
5	Accacia	Rue Labarraque
6	Cèdre	Rue de Montfort
7	Charme	Rue Labarraque
8	Tilleul et pin	Rue Labarraque
9	Alignement de tilleuls	Place de l'église
10	Chêne, cèdre	Rue des bois
11	Erable	Rue de la Tuilerie
12	Alignement de tilleuls	Chemin des chênes
13	Arbres d'alignement	Rue de la Tuilerie
14	Alignement de tilleuls	14 bis rue des Bois
15	Alignement de platanes	Avenue du Lieutel

**ANNEXE 6 : LISTE DES BÂTIMENTS REPERTORIES AU TITRE DE  
L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Dans le cas de projet, la mission patrimoine du Parc Naturel Région de la Haute Vallée de Chevreuse pourra être contactée pour apporter une aide et proposer des recommandations.

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Place de l'Eglise

**ZONES DU PLU :** UA

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n°1

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Eglise

Epoque supposée : XIIème siècle

**GABARIT :**

Nombre d'étages :

**OCCUPATION DU BATI :**

Lieu de culte



**DESCRIPTION :**

Au cœur du bourg sur une place. Eglise de type roman. A l'intérieur le banc d'œuvre, et lambris, cet ensemble a été classé sur la liste des monuments historiques par arrêté du 12 novembre 1908.

Cloche du XVIIIe siècle et son inscription porte le nom de Jacques de Mansel, chevalier seigneur de Saint-Léger en Artois

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Toute intervention sur ce bâtiment devra faire l'objet d'une étude approfondie, afin de ne pas modifier, l'aspect et le traitement architectural.

Les couleurs et harmonies devront se référer à l'identique

La couverture sera refaite si besoin qu'en petite tuile plate à l'identique du clocher.

*\*Source : Etat des lieux patrimonial – PNR Haute Vallée de Chevreuse – Mars 2009*

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** rue de la mairie

**ZONES DU PLU :** UA

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 2

#### **ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Ancien presbytère et mur

Epoque supposée : XVIIIe et XIXe

Matériaux : jointoyer à pierre vue-

Tuiles plates en toiture

#### **GABARIT :**

Nombre d'étages : R+1



#### **OCCUPATION DU BATI :**

Habitation. Cet ancien presbytère a appartenu, au XVIIIe siècle aux curés Evette et Bonenfant.

#### **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Les façades ne pourront faire l'objet que de transformations mineures.

Les vides et les pleins objets du principe même de la construction ne pourront être modifiés que sous respect du bâtiment

Son écriture architecturale simple doit être maintenue.

Les formes et matériaux de couverture seront restitués à l'identique pour maintenir le bâti en cohérence avec l'église

Les joints à pierre vue seront mis en œuvre suivant les techniques traditionnelles, tout en gardant l'unité esthétique.



## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue de Montfort

**ZONES DU PLU :** UA

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 3

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Mur de clôture

Matériaux : jointoyer à pierre vue

Mortier de chaux

**GABARIT :**

Hauteur : 2,00m environ



**DESCRIPTION :**

Mur de clôture en cœur de bourg, le long de la rue de Montfort.

Implantation en limite du domaine public.

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Le mur doit être conservé dans son aspect et sa hauteur actuelle.

La couleur des jointoiments restera en harmonie avec l'ancien presbytère et l'église

Le chaperon à deux pentes en bâtière, couvert en tuiles plates en terre cuite petit moule devra être conservé.

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue aux Vanniers

**ZONES DU PLU :** UA

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 4

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Mur ancien et Portail

Matériaux : Mur de pierre vue

Portail en bois

**GABARIT :**

Portail : Structure bois

Mur : env 2.50m



**DESCRIPTION :**

Ce mur est situé dans une des plus anciennes rues de Galluis.

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Conserver le mur de clôture en enduit à pierre vue au mortier de chaux surmonté d'un chaperon.

Son architecture et ses formes seront maintenues

En cas de restauration, la couleur du portail sera de couleur bois.

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue de Montfort

**ZONES DU PLU :** UA

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 5

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Maison de bourg

Epoque supposée : XVIIIe et XIXe

Matériaux : Enduit à pierre vue,

Toiture : tuiles mécaniques

**GABARIT :**

Nombre d'étages : R+1

**OCCUPATION DU BATI :**

Habitation

**DESCRIPTION :**

Maison située à l'alignement de l'espace public, face à la mairie et à l'école.

Pignon et façade percées, toiture à deux pentes – Tuiles mécaniques

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Percements d'ouverture :

- châssis de toit non autorisés

- baies et percements non autorisés sur la pente de toit visible de la rue

Les façades ne pourront faire l'objet que de transformations mineures.

Les vides et les pleins objets du principe même de la construction ne pourront être modifiés que sous respect du bâtiment

Son écriture architecturale simple doit être respectée.

Conservation de volets bois 2 battants de couleur blanche



## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue de Montfort

**ZONES DU PLU :** UA

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 6

**ASPECT DU BATI :** Ecole communale

Typologie du bâti : construction pierre avec préau

Epoque supposée : début XXe

Matériaux : Enduit à pierre vue,

Toiture : tuiles plates

**GABARIT :**

Bâtiment RC



**OCCUPATION DU BATI :**

Ecole communale

**DESCRIPTION :**

Bâtiment en retrait de l'espace public, ouvert sur une cour.

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Conservation des ouvertures verticales – pas de création d'ouverture en toiture.

La façade ne pourra faire l'objet que de transformations mineures.

Les vides et les pleins objets du principe même de cette construction ne pourront être modifiés que sous respect du bâtiment

Son écriture architecturale simple doit être respectée.

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue de Montfort

**ZONES DU PLU :** UA

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 7

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Maison rurale

Epoque supposée : XIIIe

Matériaux : jointoyer à pierre vue au mortier

De chaux – Tuile mécanique

**GABARIT :**

Nombre d'étages : R+1



**OCCUPATION DU BATI :**

**DESCRIPTION :**

Maison rurale implantée à l'alignement du domaine public

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

La façade sur rue, représente une homogénéité par rapport à la vision de l'espace public. Dès lors, toute modification devra faire l'objet d'une étude particulière pour se confondre dans le patrimoine et dans le respect des techniques traditionnelles.

Les pierres formant le bâti resteront jointoyées à pierre vue.

Percements d'ouverture : Châssis de toit non autorisés.

La couverture devra rester en forme de tabatière.

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue de Montfort

**ZONES DU PLU :** UA

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 8

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Muret et Pignon

Epoque supposée : XIVe

Matériaux : Mur de pierre en meulière

**GABARIT :**

Nombre d'étages : Maison R+1

Mur : env 2.50m



**OCCUPATION DU BATI :**

Mur de clôture et mur pignon d'une construction d'habitation

**DESCRIPTION :**

Mur situé sur la place de l'Eglise, en cœur de bourg.

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Conserver le mur de clôture jointoyé à pierre vue au mortier de chaux surmonté d'un chaperon à deux pentes.

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue Labarraque

**ZONES DU PLU :** UA

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 9

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Maison rurale

Epoque supposée : XIXe

Matériaux : Pignon et mur jointoyé à

Pierre vue au mortier de chaux

**GABARIT :**

Nombre d'étages : R+1

**OCCUPATION DU BATI :**

Habitation



**DESCRIPTION :**

Maison rurale traditionnelle implantée à l'alignement et faitage perpendiculaire au domaine public en cœur de bourg.

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Conserver les doubles battants en bois des volets.

En cas de restauration, les jointoiements de pierre seront similaires à l'existant.

Les vides et les pleins ne pourront faire l'objet de modification.

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Chemin des Chênes

**ZONES DU PLU :** UA

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 11

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Mur de clôture

Epoque supposée : XIXe siècle

Matériaux : jointoyer à pierre vue au

Mortier de chaux

**GABARIT :**

Hauteur : environ 2,50m



**DESCRIPTION :**

Mur à l'alignement du domaine public, assure la liaison avec une zone naturelle du PLU.

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Conserver le mur de clôture jointoyé à pierre vue au mortier de chaux surmonté d'un chaperon plat.

Sa hauteur ne pourra être modifiée.

Aucun percement ne pourra être réalisé sans étude particulière et une vision globale de l'ouvrage en cohérence avec l'existant.



## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** A l'intersection de la rue de Montfort et du chemin des vignes

**ZONES DU PLU :** UA  
**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 12

**ASPECT DU BATI :**  
Typologie du bâti : Villa  
Epoque supposée : XXe siècle  
Matériaux : Meulière

**GABARIT :**  
Nombre d'étages : R+1

**OCCUPATION DU BATI :**  
Habitation

#### **DESCRIPTION :**

Mur de meulière

Mur mixte (muret et grille) laissant apparaitre une haie, avec piliers de meulières surmontés de vases en fonte.

Villa parfaitement conservée. Façade richement décorée ; sa ferronnerie et son portail sont en parfait état. \*

#### **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Préserver l'architecture de l'habitation que se soit dans les volumes plein et vide  
Maintenir en valeur le portail ancien \*



*\*Source : Etat des lieux patrimonial – PNR Haute Vallée de Chevreuse – Mars 2009*

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue de Montfort

**ZONES DU PLU :** UA

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 13

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Maison de notable

Epoque supposée : XVIIIe siècle

Matériaux : enduit clair, ardoises en toiture

**GABARIT :**

Nombre d'étages : R+2



**OCCUPATION DU BATI :**

Habitation

**DESCRIPTION :**

En entrée de bourg Est.

Maison de notable à cour close en retrait par rapport au domaine public.

Peu d'élément décoratif en façade

Lucarnes ouvragées en zinc en toiture.

Faitières décorées

Portail aux grilles ornementées, piliers surmontés de luminaires

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Percements d'ouverture :

- châssis de toit non autorisés

- baies et percements non autorisés sur la pente de toit visible de la rue

- pas de percements nouveaux en façade

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue de Montfort

**ZONES DU PLU :** UA

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 14

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Ferme

Epoque supposée : XVIIème siècle

Matériaux : jointoyer à pierre vue au Mortier de chaux

**GABARIT :**

Nombre d'étages : R+1

**OCCUPATION DU BATI :**

Habitation et ferme à cour

**DESCRIPTION :**

En entrée de bourg Est

Différents corps de bâtiments articulés autour d'une cour centrale. L'habitation est perpendiculaire à la rue, le bâti secondaire est placé à l'alignement par rapport au domaine public.

Témoignage du passé rural de la commune

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Percements d'ouverture :

- châssis de toit non autorisés
- baies et percements non autorisés sur la pente de toit visible de la rue

Conservation de volets bois 2 battants de couleur blanche



## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

#### PARCELLE :

ZONES DU PLU : UA

REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE : n° 15

#### ASPECT DU BATI :

Typologie du bâti : Abri et bâti

Epoque supposée : XVIIIe siècle

Matériaux : Enduit à pierre vue et tuiles

Plates anciennes

#### GABARIT :

Nombre d'étages : R+1



#### OCCUPATION DU BATI :

#### DESCRIPTION :

Patrimoine remarquable témoin du passé rural de la commune

Hangar en bois

Situé sur la nouvelle place publique desservant l'école.

#### PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

La réfection ponctuelle de la couverture du hangar pourra être réalisé avec des tuiles mécaniques, pour autant en réfection global la couverture sera réalisé en tuile plate petit moule à l'identique de la maison contigu

Les boiseries formant l'ossature et la charpente ne pourront faire l'objet que de modification mineures en adaptation avec la nouvelle couverture.

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue Labarraque

**ZONES DU PLU :** UA

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 16

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Pompe à eau et mur ancien

Epoque supposée : XIXe siècle

Matériaux : Enduit à pierre vue au Mortier de chaux



**DESCRIPTION :**

Ancienne pompe à eau sur rue bordée d'anciens hôtels particuliers, à l'alignement sur la rue.

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Le mur doit être conservé en l'état

Le système de pompage sera identique à l'existant.

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue de Labarraque

**ZONES DU PLU :** UA

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 17

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Placette en demi-lune

Epoque supposée : XIVe siècle



**DESCRIPTION :**

Composition urbaine. Placette doublée d'arbres d'alignements et de bandes enherbées

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Maintenir cette composition urbaine dans sa configuration actuelle

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue Labarraque

**ZONES DU PLU :** UA

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 18

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Maison de notable  
Et mur de clôture  
Epoque supposée : XVIIIe siècle  
Matériaux : Façades couvertes de vigne  
Vierge. Très belle toiture avec brisis en  
Tuile plates anciennes petit moule  
Mur en pierre et portail en ferronnerie  
blanche

**GABARIT :**

Nombre d'étages : R+2

**OCCUPATION DU BATI :**

Habitation

**DESCRIPTION :**

Maison de notable ornée de vigne vierge à jardin clos.  
Intéressant portail aux grilles ornementées.  
Belles proportions, grand jardin.  
Etat de conservation général en fait un élément d'un grand intérêt architectural et  
morphologique pour la commune.\*

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Percements d'ouverture :

- châssis de toit non autorisés
  - baies et percements non autorisés sur la pente de toit visible de la rue
- Les harmonies entre la végétation et les façades seront maintenues.



*\*Source : Etat des lieux patrimonial – PNR Haute Vallée de Chevreuse – Mars 2009*

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue Labarraque

**ZONES DU PLU :** UA

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 19

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Bâti ancien

Epoque supposée : XVIIIe siècle

Matériaux : Enduit à pierre vue au

Mortier de chaux

**GABARIT :**

Bâtiment RC



**OCCUPATION DU BATI :**

Habitation

**DESCRIPTION :**

Différents corps de bâtiments articulés autour d'une cour centrale. L'habitation est perpendiculaire à la rue, le bâti secondaire est placé à l'alignement par rapport au domaine public.

Témoignage du passé rural de la commune

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Percements d'ouverture :

- châssis de toit non autorisés

- baies et percements autorisés sur la pente de toit visible de la rue à condition d'être similaires à l'existant, tant sur les couleurs que sur la forme.

- Les percements en façade devront être en harmonie avec la façade du bâtiment.

Les volets seront en bois à deux battants de couleur claire.



## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue Labarraque

**ZONES DU PLU :** UA

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 20

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Mur et alignement d'arbres bordant une allée piétonne

Matériaux : Mur de pierre et enduit à pierre vue au Mortier de chaux

**GABARIT :**

Hauteur : environ 2,50m



**DESCRIPTION :**

Sente bordée de murs anciens plantée d'arbres de haute tige conférant au lieu une grande majesté

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Mérite d'être préservé et mis en valeur \*

*\*Source : Etat des lieux patrimonial – PNR Haute Vallée de Chevreuse – Mars 2009*

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue Labarraque

**ZONES DU PLU :** UA

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 21

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Villa

Epoque supposée : XXème siècle

Matériaux : pierre meulière

**GABARIT :**

Nombre d'étages : R+2

**OCCUPATION DU BATI :**

Habitation



**DESCRIPTION :**

Façade en pierre meulière ; Façade richement décorée

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Percements d'ouverture :

- châssis de toit non autorisés

- baies et percements non autorisés sur la pente de toit visible de la rue

En cas de réfection de façade, l'aspect architectural des matériaux sera conservé.

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue Labarraque

**ZONES DU PLU :** UA

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 22

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Maison de notable  
Epoque supposée : XVIIIe siècle  
Matériaux : Mur jointoyé à pierre vue  
couvert de lierres et autres végétaux.  
Pilliers jointoyé à pierre vue

**GABARIT :**

Nombre d'étages : R+1+C



**OCCUPATION DU BATI :**

Habitation

**DESCRIPTION :**

Maison de notable de M. Labarraque à cour close.  
Intéressant portail aux grilles ornementées.  
Belles proportions, grand jardin.  
Etat de conservation général en fait un élément d'un grand intérêt architectural et morphologique pour la commune.\*

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

La façade ne pourra faire l'objet que de transformations mineures.  
L'écriture architecturale de la construction doit être respectée.

Percements d'ouverture :

- châssis de toit non autorisés
- baies et percements non autorisés sur la pente de toit visible de la rue

*\*Source : Etat des lieux patrimonial – PNR Haute Vallée de Chevreuse – Mars 2009*

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** A l'intersection de la Rue Labarraque et de la rue du Lieutel

**ZONES DU PLU :** UA  
**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 23

**ASPECT DU BATI :**  
Typologie du bâti : Villa et mur de clôture  
Epoque supposée : XIXe siècle  
Matériaux : tuiles mécaniques

**GABARIT :**  
Nombre d'étages : R+1

**OCCUPATION DU BATI :**  
Habitation

**DESCRIPTION :**  
Implantation à l'alignement sur la rue Labarraque, et en retrait par rapport à la rue du Lieutel. Qualité morphologique d'implantation, situation stratégique d'entrée de bourg sud.

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**  
Percements d'ouverture :  
- châssis de toit non autorisés  
- baies et percements non autorisés sur la pente de toit visible de la rue  
Conservation du mur de clôture à pierre vue au mortier de chaux  
Conservation de volets bois 2 battants de couleur blanche



## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Ruelle du Lochon

**ZONES DU PLU :** UA

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 24

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Mur de clôture

Epoque supposée : XVIIIe siècle

Matériaux : jointoyé à pierre vue au mortier de chaux surmonté d'un chaperon en tuiles mécaniques.



**GABARIT :**

Hauteur : environ 2,50m

**DESCRIPTION :**

Très beau mur de clôture mis en valeur par une végétation luxuriante à l'intérieur de la propriété

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Préserver ce mur dans son gabarit et ses matériaux

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue de la Tuilerie

**ZONES DU PLU :** UH

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 25

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Ferme

Epoque supposée : XVIIIe siècle

Matériaux : Mur jointoyé à pierre vue



**GABARIT :**

Nombre d'étages : R+1

**OCCUPATION DU BATI :**

Bâtiment secondaire

**DESCRIPTION :**

Au sud de la commune

Différents corps de bâtiments articulés autour d'une cour centrale. Témoignage du passé rural de la commune

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Percements d'ouverture :

Seules les modifications sur la façade ou la toiture respectant l'écriture architecturale du bâti (taille, rythme des ouvertures) seront autorisées

Maintenir les murs jointoyés à pierre vue au mortier de chaux

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue de la Tuilerie

**ZONES DU PLU :** UH

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 26

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Villa et mur de clôture

Epoque supposée : XXème siècle

Matériaux : Meulière

**GABARIT :**

Nombre d'étages : R+1



**OCCUPATION DU BATI :**

Habitation

**DESCRIPTION :**

Au sud de la commune, Villa en retrait par rapport à l'espace public

Mur de clôture en enduit à pierre vue au mortier de chaux surmonté d'un chaperon à deux pentes recouvert partiellement de végétation.

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Conservation de son écriture architecturale, son volume, ses ouvertures régulières.

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue du pont Marie

**ZONES DU PLU :** UH

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 27

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Maison de notable

Epoque supposée : XXème siècle

Matériaux : Enduit à pierre vue au mortier de chaux

**GABARIT :**

Nombre d'étages : R+1



**OCCUPATION DU BATI :**

Habitation

**DESCRIPTION :**

Bâtiment en retrait par rapport à la voie publique.

Cour privée mitoyenne au bâtiment n°28

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Seules les modifications sur la façade ou la toiture respectant l'écriture architecturale du bâti (taille, rythme des ouvertures) seront autorisées.

Coloris : Enduit à l'identique, volets de couleur blanc



## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue du pont Marie

**ZONES DU PLU :** UA

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 28

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Pignon

Epoque supposée : XIXe siècle

Matériaux : pignon sur rue jointoyé à pierre vue au mortier de chaux

**GABARIT :**

Nombre d'étages : R+C

**OCCUPATION DU BATI :**

Habitation

**DESCRIPTION :**

Pignon jointoyé à pierre vue implanté à l'alignement de l'espace public.

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Maintenir les ouvertures plus hautes que large et préserver, l'architecture de la façade temps sur les matériaux que sur les couleurs.

Conservation de volets bois 2 battants. Eviter les couleurs vives.



## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** à l'intersection de la Rue aux Vanniers et de la rue du Pont Marie

**ZONES DU PLU :** UA  
**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 29

**ASPECT DU BATI :**  
Typologie du bâti : Bâti  
Epoque supposée : XIXe siècle  
Matériaux : murs jointoyés à pierre vue au mortier de chaux avec linteaux bois, et tuiles plates

**GABARIT :**  
Nombre d'étages : R+2+C



**OCCUPATION DU BATI :**  
Habitat

**DESCRIPTION :**  
Bâtiment d'angle à l'alignement sur l'espace public, pignon sud donne sur la rue du Pont Marie, Pignon nord mitoyen à la construction voisine.

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**  
Son implantation en angle de rue impose une conservation générale de son écriture architecturale simple. Conservation de volets bois à deux battants.

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue aux Vanniers

**ZONES DU PLU :** UA

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 30

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Ferme

Epoque supposée : XVIIIe siècle

Matériaux : jointoyé à pierre vue au mortier de chaux, tuiles plates

**GABARIT :**

Nombre d'étages : R+C



**OCCUPATION DU BATI :**

Bâti secondaire

**DESCRIPTION :**

Différents corps de bâtiments articulés autour d'une cour centrale. Témoignage du passé rural de la commune

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Percements d'ouverture : ouverture de type chien assis non autorisée

Maintenir les murs jointoyé à pierre vue au mortier de chaux

Tuile plates à conserver en toiture

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue de la gare

**ZONES DU PLU :** N

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 31

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Mur et bâti

Epoque supposée : XVIIIe siècle

Matériaux : mur : jointoyé à pierre vue au mortier de chaux, surmonté d'un chaperon à deux pentes. Tuiles plates



**DESCRIPTION :**

Au nord du cœur de bourg, dans une zone naturelle du PLU. Situé au centre d'un Espace Boisés Classés dans la propriété

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Pas d'ouverture en toiture. Maintien de la tuile plate petit moule, et des murs à pierre vue

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue de la gare

**ZONES DU PLU :** UA

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 32

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Maison rurale

Epoque supposée : XIXe siècle

Matériaux : Tuiles mécaniques

**GABARIT :**

Nombre d'étages : R+1

**OCCUPATION DU BATI :**

Habitation



**DESCRIPTION :**

Construction à l'alignement sur l'espace public, en cœur de bourg.

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Percements d'ouverture :

- châssis de toit non autorisés
- baies et percements non autorisés sur la pente de toit visible de la rue

Conservation de volets bois 2 battants de couleur blanche et bois

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue de la gare

**ZONES DU PLU :** UA

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 33

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Maison de notable

Epoque supposée : XIXe siècle

**GABARIT :**

Nombre d'étages : R+1



**OCCUPATION DU BATI :**

Habitation

Ancien pensionnat (les clos institution Jeanne d'Arc en 1860)

**DESCRIPTION :**

Implantation non parallèle par rapport au domaine public. Linéaire imposant de la façade, belle proportions dans les ouvertures.

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Seules les modifications mineures de la silhouette et des ouvertures de ce bâtiment pourront être autorisées.

Conservation de volets bois 2 battants

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Avenue du Lieutel

**ZONES DU PLU :** N

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n° 34

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Château

Epoque supposée : style néo-louis XIII

**GABARIT :**

Nombre d'étages : R+1+C

**OCCUPATION DU BATI :**

Habitation



**DESCRIPTION :**

Intéressant ensemble de style Néo-Louis XIII, dont le parc est relié aux bois situés au sud du territoire communal.

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Construction à l'architecture remarquable. Conserver les matériaux et les coloris en façade et toiture. Seules des modifications mineures pourront être autorisées.

## BATIMENTS REMARQUABLES

### REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du code de l'Urbanisme

**SITUATION :** Rue de Millemont

**ZONES DU PLU :** A

**REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE :** n°35

**ASPECT DU BATI :**

Typologie du bâti : Bâti original  
Epoque supposée : XIXe siècle



**GABARIT :**

Nombre d'étages : maison R+C

**OCCUPATION DU BATI :**

Habitation

**DESCRIPTION :**

Maison atypique témoin de l'histoire rurale de la commune  
Deux lucarnes intéressantes. Belle restauration.

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

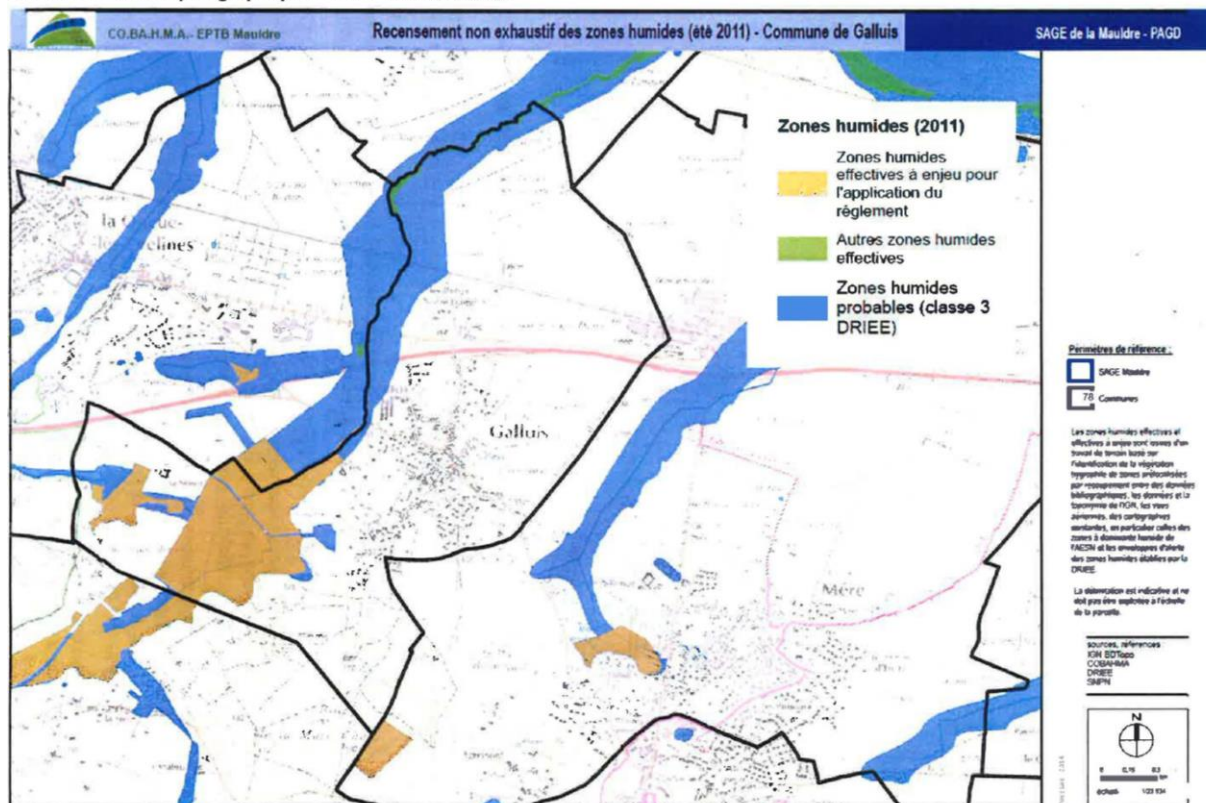
Maintien des pentes de toit, et des matériaux (jointoyé à pierre vue et tuile plate petit moule).



## ANNEXE 7 : ZONES HUMIDES

**Recensement partiel des zones humides (SAGE de la Mauldre, été 2011)**  
(cf Article 10 – Dispositions générales du règlement)

ANNEXE 1 : Réseau hydrographique - Commune de Galluis



Adresse postale : COBAHMA-EPTB Mauldre - Hôtel du Département - 2 place André Mignot - 78012 VERSAILLES CEDEX

### Zones humides (2011)

- Zones humides à enjeu
- Zones humides effectives
- Zones humides probables
- Secteur non investigué

## ARTICLE 2 DU SAGE DE LA MAULDRE

Le présent article concerne tous installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) soumis à déclaration ou à autorisation au titre des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement, et visés par la rubrique suivante<sup>1</sup> :

- l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais de zones humides ou de marais (rubrique 3.3.1.0. de l'article R. 214-1 du Code de l'environnement).

La destruction des zones humides doit être évitée en recherchant prioritairement la possibilité technicoéconomique d'implanter les projets en dehors de ces zones. À défaut du principe d'évitement, lorsque l'exception à ce principe est justifiée, la réduction de l'incidence du projet sur la zone humide devra être recherchée et démontrée.

Si l'analyse technico-économique a démontré qu'il ne peut 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.

Ces mesures compensatoires, à hauteur de 250 % de la surface détruite, doivent prévoir l'amélioration et la pérennisation de zones humides encore fonctionnelles (restauration, reconnections, valorisation, meilleure gestion), ou la recréation d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et la biodiversité.

Toutefois, si l'une des situations listées ci-dessous est démontrée, alors ce sont les règles de compensation prévues par le SDAGE qui s'appliquent :

Liste des exceptions à la compensation à hauteur de 250 % de la surface détruite :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;

OU

- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;

OU

- l'existence d'une déclaration d'utilité publique portant autorisation de réaliser des infrastructures de réseau de transport ;

OU

- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L. 211-7 du Code de l'environnement;

OU

- la contribution à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau.

## **DISPOSITION D6.83 DU SDAGE**

### *Disposition D6.83. Éviter, réduire et compenser l'impact des projets sur les zones humides*

#### **Rappel réglementaire**

Les études d'incidence et d'impact doivent préciser les mesures compensatoires (articles R.122-5-I, R.214-6 et R.214-32 du code de l'environnement) afin de permettre l'évaluation de leur efficacité et de leur pérennité.

Toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L.214-2 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 L.511-2 du code de l'environnement) doivent être compatibles avec l'objectif visant à enrayer la disparition des zones humides. L'atteinte de cet objectif implique notamment, et en fonction de la réglementation applicable aux opérations précitées :

- la mise en oeuvre du principe « éviter, réduire et compenser » ;
- l'identification et la délimitation de la zone humide (articles L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement et arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié en 2009) ;
- l'analyse des fonctionnalités et des services écosystémiques de la zone humide à l'échelle de l'opération et à l'échelle du bassin versant de masse d'eau ;
- l'estimation de la perte générée en termes de biodiversité (présence d'espèces remarquables, rôle de frayère à brochets...) et de fonctions hydrauliques (rétention d'eau en période de crue, soutien d'étiages, fonctions d'épuration...) ;
- l'examen des effets sur l'atteinte ou le maintien du bon état ou du bon potentiel ;
- l'étude des principales solutions de substitution et les raisons pour lesquelles, eu égard aux effets sur les zones humides, le projet présenté a été retenu.

#### **Réduire, puis compenser les impacts sur les zones humides**

Afin d'atteindre l'objectif précité, pour contrebalancer les dommages causés par la réalisation des projets visés ci-avant et ainsi éviter la perte nette de surface et des fonctionnalités des zones humides, les mesures compensatoires doivent permettre de retrouver des fonctionnalités au moins équivalentes à celles perdues, en priorité dans le même bassin versant de masse d'eau et sur une surface au moins égale à la surface impactée.

Dans les autres cas, la surface de compensation est a minima de 150 % par rapport à la surface impactée.

De plus, dans tous les cas, des mesures d'accompagnement soutenant la gestion des zones humides définies ci-après, sont à prévoir.

D'une manière générale, les mesures compensatoires privilégient les techniques « douces » favorisant les processus naturels.

Il est rappelé que, dans le cas de mesures compensatoires portant sur les zones humides et conformément à la réglementation applicable et/ou à la jurisprudence administrative, les précisions apportées dans le dossier de demande portent notamment sur la pérennité des mesures proposées, en particulier sur les aspects fonciers, les modalités de gestion du site et le calendrier de mise en oeuvre.

Conformément à la réglementation applicable, la pérennité et l'efficacité de la compensation font l'objet d'un suivi dont la durée sera déterminée par l'autorité administrative en fonction de la nature et de la durée du projet, mais aussi des mesures de compensation, avec restitution régulière à cette autorité.

En cas de dérive, voire d'échec, de tout ou partie des mesures compensatoires, le maître d'ouvrage propose des mesures correctives et adapte en conséquence son dispositif de suivi et d'évaluation.

Il est recommandé que l'autorité administrative chargée du suivi de ces mesures cartographie et établisse un tableau de bord des mesures compensatoires programmées et réalisées.

### **Mesures d'accompagnement soutenant la gestion des zones humides**

Pour assurer la pérennité des zones humides et au titre des mesures d'accompagnement soutenant leur gestion, le pétitionnaire proposera :

- soit une compensation complémentaire à hauteur de 50 % de la surface impactée par le projet ;
- soit une ou plusieurs actions participant :
  - . à la gestion de zones humides sur un autre territoire du bassin Seine-Normandie, en priorité dans la même unité hydrographique,
  - . ou à l'amélioration des connaissances sur les espèces, les milieux ou le fonctionnement de zones humides identifiées ;
- soit une combinaison des deux mesures d'accompagnement précédentes.

### **Cas des territoires à forts enjeux**

Compte tenu de l'importance des fonctionnalités de certaines zones humides, parfois la perte générée par une opération ne peut être contrebalancée par des mesures compensatoires.

Il est alors recommandé que l'autorité administrative compétente s'oppose aux déclarations et refuse les autorisations impactant les fonctionnalités des zones humides sur les territoires à forts enjeux environnementaux.

## ANNEXE 8 : LISTE DES ESPECES VEGETALES CONSIDEREES COMME INVASIVES

- Mimosa (*acacia dealbata*)
- Erable negundo (*acer negundo*)
- Ambrosie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Aster à feuilles lancéolées (*Symphotrichum lanceolatum*)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Buddleia de David ou arbre à papillon (*Buddleja davidii*)
- Cerisier tardif (*prunus serotina*)
- Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
- Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*)
- Jussie rampante (*Ludwigia peploides*)
- Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*)
- Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum brasiliense*)
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)
- Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*)
- Rhododendron (*Rhododendron ponticum*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Verges d'or (*Solidago gigantea* ou *canadensis*)

## ANNEXE 9 : LISTE DES ESPECES ANIMALES POUVANT ETRE INTRODUITES AISEMENT ET QU'IL FAUT ABSOLUMENT EVITER DE RELACHER DANS LA NATURE :

Parmi les poissons sont concernées :

- Le Silure glane (*Silurus glanis*)
- Le poisson-chat (*Ictalurus melas*)
- Le Sandre (*Stizostedion lucioperca*)
- La Grenouille taureau (*Rana catesbeiana*)
- Et la Tortue de Floride (*Trachemys scripta elegans*)

Ainsi que les coccinelles d'origine asiatique (*Harmonia axydiris*)

## Essences d'arbres

---

- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
- Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau pubescent (*Betula pubescent*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)
- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Cormier (*Sorbus domestica*)
- Erable champêtre (*acer campestre*)
- Erable plane (*Acer platanoides*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre vert (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Ceriser à grappes (*Prunus padus*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme champêtre (*Ulmus minor*)
- Peuplier blanc (*Populus alba*)
- Peuplier noir (*Populus nigra*)
- Poirier sauvage (*Pyrus pyraeaster*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudocacia*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule fragile (*Salix fragilis*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tremble (*Populus tremula*)

## Essences d'arbustes

---

- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- Amélanquier (*Amelanchier canadensis*)
- Amélanquier des bois (*Amelanchier vulgaris*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Buis (*Buxus sempervirens*)
- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Cassis (*Ribes nigrum*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Cornouillier sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Framboisier (*Rubus idaeus*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Groseillier commun (*Ribes rubrum*)
- Groseillier à fleurs (*Ribes sanguineum*)
- Hêtre vert (*Fagus sylvatica*)
- Houx commun (*Ilex aquifolium*)
- If (*Taxus baccata*)
- Laurier tin (*Viburnum tinus*)
- Lilas commun (*Syringa vulgaris*)
- Mûrier sauvage (*Rubus fruticosus*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Noisetier coudrier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Pommiers à fleurs (*Malus sargentii*)
- Poirier commun (*Pyrus communis*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Saule roux (*Salix atrocinerea*)
- Saule à oreillettes (*Salix aurita*)
- Seringat (*Philadelphus*)
- Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)