

DEPARTEMENT DES YVELINES
COMMUNE DE VICQ

Plan Local d'Urbanisme
(PLU)

Projet de modification simplifiée n°1

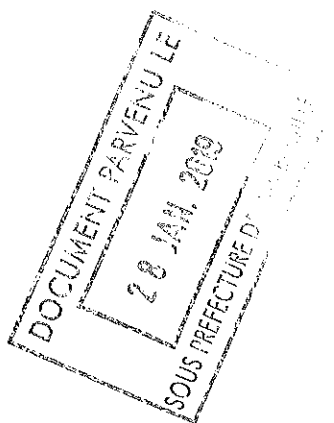
REGLEMENT

Vu pour être annexé à la Délibération du
Conseil Municipal du 25 janvier 2019
approuvant la modification simplifiée N°1
du PLU

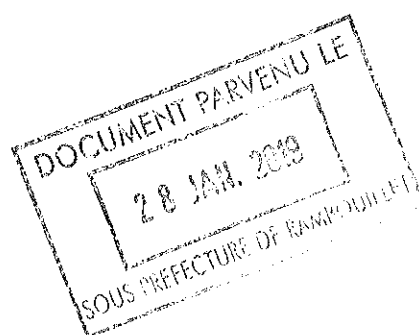


SOMMAIRE

Titre 1 – DISPOSITIONS GENERALES	3
Titre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
Zone UA (Centre village)	10
Zone UG (Zone résidentielle)	17
Zone UI (Zone artisanale)	25
Titre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	32
Zone A (Zone agricole)	33
Zone N (Zone naturelle)	39
ANNEXES -	45
Annexe 1 : Définition	46
Annexe 2 : Zones humides	52
Annexe 3 : Liste des Emplacements Réservés	55
Annexe 4 : Retrait-gonflement des argiles	56
Annexe 5 : Liste des éléments de patrimoine ou de paysage identifiés au titre des articles L.151-29 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme	57
Annexe 6 : Recommandations aux bords des lignes électriques	58
Annexe 7 : Palette de couleurs	65
Annexe 8 : Disposition D6-83 du SDAGE	66



TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES



Ce règlement est établi conformément aux articles L.101-1, L.101-2, L.101-3 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 Vicq.

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

1- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2- Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

- Article R.111-2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R.111-4 : relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R.111-15 : relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R.111-21 : relatif à la protection des sites naturels ou urbains

3- S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations 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 agricole (A) et en zone naturelle (N).

Ce règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

1 – LES ZONES URBAINES

- UA - Zone du centre village
- UG - Zone résidentielle
- UI – Zone artisanale

2 – LA ZONE AGRICOLE

- A - Zone agricole

3 – LA ZONE NATURELLE

- N - Zone naturelle et paysagère qu'il convient de protéger.

A l'intérieur de ces zones sont en outre indiqués :

- les terrains classés Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme,
- les Emplacements Réservés (ER) pour équipements publics ou espaces d'intérêt collectif, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.151-41 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces emplacements figurent en annexe du présent règlement. Ils sont délimités par le plan de zonage. Le destinataire des Emplacements Réservés ainsi que la collectivité et organisme publics bénéficiaires sont également précisés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 4 : REGLEMENT

Le règlement décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables. Il comprend quatre sections et 16 articles :

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
- Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées, actuelles ou futures
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols (C.O.S.)

SECTION IV. AUTRES DISPOSITIONS

- Article 15 : Performance énergétiques et environnementales
- Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées après l'avis du Maire.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX SECTEURS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Pour les zones où des parcelles relèvent de l'assainissement non collectif, toute installation d'un puits d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

ARTICLE 7 – RAPPELS

7.1.- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

7.2.- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

7.3.- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

7.4.- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier.

7.5.- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

7.6.- Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET COLLECTIF

Les équipements publics d'intérêt collectif de petite dimension de type poste de distribution public ERDF/GRDF, poste de relèvement, etc..., ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne l'emprise au sol, le recul sur l'alignement et les marges d'isolement.

ARTICLE 9 : ZONES HUMIDES

9.1. Les zones humides effectives à enjeu

Les zones humides effectives à enjeu sont soumises à l'article 2 du SAGE de la Mauldre.

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 suivante¹ :

- 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 création 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.

9.2. Les zones humides effectives

Les zones humides sont soumises aux dispositions D6.83 du SDAGE (cf. annexe 8 du règlement).

9.3. Les zones humides de classe 3

Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

ARTICLE 10 : RETRAIT PAR RAPPORT AUX BERGES DES COURS D'EAU

Conformément à la disposition 10 du SAGE de la Mauldre, les nouvelles constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

ARTICLE 11 : MIXITE EN ZONES URBAINES

Au-delà de la réalisation de 3 logements en zones UA et UG, un tiers du programme sera constitué de logements de 2 et/ou 3 pièces.

ARTICLE 12 : LOTISSEMENT OU PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

En cas de lotissement ou permis de construire valant division, les prescriptions réglementaires des articles 7, 9 et 13 s'appliqueront lot par lot.

ARTICLE 13 : INSTAURATION D'UNE DECLARATION PREALABLE POUR LES DIVISIONS NON CONSTITUTIVES DE LOTISSEMENT

Par délibération du conseil municipal du 13 avril 2018 N°DE-2018-026-1, toute division non constitutive de lotissement est soumise à l'obligation de déposer une déclaration préalable en Mairie.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Selon le rapport de présentation, cette zone correspond au centre du village aggloméré autour de l'église et de la mairie.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'industrie
- Le commerce d'une superficie supérieure ou égale à 400 m² de Surface de Plancher.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- 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 de toute nature.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les occupations de sol admises dans la zone.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les installations classées, sous réserve de ne pas polluer la nappe phréatique.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants.
- Les entrepôts s'ils sont liés à une activité autorisée sur la zone.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage.

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe n° 6.7 du PLU.

2 - Protection des sites archéologiques

La zone UA est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} 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.

3- Protection des zones humides

La zone UA est concernée par des zones humides (Cf. article 9 des dispositions générales du règlement et plan de zonage).

4- Monuments historiques

La zone UA est concernée par le Périmètre des Abords des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

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.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

2- Voirie

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

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

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

Les voies desservant au moins deux logements doivent avoir une largeur d'au moins 5 mètres de chaussée.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.-. Eau

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

4.2. - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation devra se conformer aux prescriptions du zonage collectif/non collectif et devra se raccorder au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques soit, à défaut de ce dernier, mettre en place un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau public d'assainissement est régie par convention et subordonnée à un prétraitement garantissant a minima le respect des objectifs du SAGE de la Mauldre et a maxima les objectifs fixés par la directive européenne Cadre sur l'Eau.

2. Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (noues, fossés ou espaces faiblement décaissés) et assurer une maîtrise des eaux pluviales quantitativement limitée à 1l/s/ha et qualitativement conforme a minima aux objectifs de qualité du SAGE de la Mauldre et autres réglementations et a maxima aux seuils fixés par la directive européenne Cadre sur l'Eau.

En présence ou non de réseaux pluviaux ou unitaires conformément au zonage pluvial, en annexe, le débit de ruissellement généré doit être limité à 1l/s/ha pour toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction, qu'elle concerne un terrain aménagé ou naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

Pour toute opération d'aménagement ou de construction située sur une parcelle ou d'une surface totale de plus de 1000m², le calcul des volumes de rétention des eaux pluviales se basera sur la pluie de référence (pluie vingtennale) à savoir 56 mm en 12 h.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations. La réalisation d'études de réutilisation des eaux pluviales à la parcelle peut être demandée.

4.3 - Electricité Télécommunications

Lorsque les lignes publiques de télécommunication et de distribution électrique sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

4.4 - 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 et sélective des déchets.

Construction à usage d'habitat collectif :

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

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement, sauf pour les extensions qui pourront se faire en continuité du bâti existant.

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront édifiées, d'une manière générale, en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions publiques communales pourront être édifiées en limite séparative.

Au-delà de la profondeur de 20 mètres, les constructions hors annexes doivent être éloignées des limites séparatives, et respecter une distance de 4 mètres minimum.

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à 4 mètres minimum.

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+C et 9 mètres au faitage, sauf pour les extensions qui pourront se faire en continuité de la hauteur du bâti existant. La hauteur à l'égout du toit et à l'acrotère est limitée à 4 mètres maximum.

La hauteur des bâtiments annexes, garages et autres (abris de jardins,...) est limitée à 3,50 mètres au faitage et à 2,50 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, pour 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,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Aspects extérieurs

Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

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

L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, etc..., est interdit.

Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, garage et annexes, et de ton pierre locale.

Les couleurs, pour les enduits et peintures des façades, menuiseries et ferronneries doivent être conformes ou s'approcher des références du nuancier présenté en annexe 7 du présent règlement.

Les soubassements ne devront pas être marqués par l'emploi de matériaux ou de traitement différents du reste de la construction.

11.2. Toitures

Les couvertures en tôle ou plastique ondulés, plaques d'amiante ciment, bardeaux d'asphalte sont interdites.

Les toitures locales seront de forme traditionnelle, régulière et simple.

Le toit est à deux pentes variant entre 35° et 45°, excepté pour les vérandas et les annexes (abri de jardin, bûcher) accolé à la construction principale où il pourra être à une seule pente avec un minimum de 10°.

Les garages isolés devront avoir un toit à deux pentes entre 35° et 45° et construits avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les couvertures seront réalisées (sauf vérandas) soit en tuiles plates traditionnelles, soit en tuiles mécaniques petit moule, et de couleur rouge, brun ou marron en teinte nuancée ou panachée.

Les toitures à la Mansart et les toits de chaumes sont interdits.

Les extensions doivent s'harmoniser par leur volume et leurs matériaux de construction au volume principal de l'habitation.

Les toitures légères avec plaques ondulées ou bardeaux d'asphalte sont autorisées sur les abris de jardin de moins de 20m².

Les formes de toiture et les couvertures spécifiques à d'autres régions sont interdites.

11.3. Clôtures

La hauteur maximum des clôtures y compris de haies vives ne pourra dépasser 2 mètres.

Les matériaux utilisés pour les clôtures doivent être en harmonie avec ceux des façades des constructions. Les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués, panneaux en matières plastiques ou clôtures en éléments végétaux séchés (du type brande) sont interdits.

Les murs de clôture devront être de même teinte que le bâtiment principal. Ils ne peuvent pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur. Ils ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres à partir du sol naturel de la parcelle.

Pour des mesures de sécurité, les portails d'accès des véhicules seront préférentiellement établis en retrait de 4 mètres minimum par rapport « au fil de l'eau » de la voie.

Dans le cas d'une clôture en grillage, celle-ci pourra être doublée d'une haie vive.

Les clôtures sont admises en zone rouge ou verte inondable, à condition qu'elles ne constituent pas une gêne au libre écoulement des eaux (clôtures à 4 files, à large mailles,...).

Les clôtures pleines sont admises parallèlement à l'écoulement à condition qu'elles soient munies de dispositif de type fourreaux ou barbacanes permettant l'expansion de la crue.

11.4. Bâtiments à protéger titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage

Les interventions sur ces constructions (réfections, modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Logement non social : une place de stationnement par tranche de 70m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places.

Logement social : 1 place de stationnement par logement.

Commerce : 1 place de stationnement par commerce

Artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de Surface de Plancher

Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour 2 chambres

Professions libérales : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

13.1. Obligation de planter

La superficie des espaces verts de pleine terre doit être au moins égale à 30% de la superficie totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes. Il convient de privilégier les espèces régionales naturelles telles que :

- pour la réalisation de parcs et jardins : arbres fruitiers
- pour la réalisation de haies vives : cornouiller, noisetier, charmillie, prunellier
- pour les essences locales de haute tige : chêne, hêtre, châtaignier, bouleau, charme, merisier

Les espaces de stationnement extérieurs doivent privilégier des revêtements perméables.

13.2. Objectif zéro phytosanitaires

Pour tendre vers cet objectif, il sera favorisé l'utilisation de plantes vivaces, la pause de paillis,... . Les ruptures de revêtement au sol ainsi que les espèces invasives telles la renouée du Japon sont à proscrire.

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

SECTION IV. AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Pour les constructions existantes, 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.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation de la majorité des pièces de vie exposées au Sud.

ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UG

Selon le rapport de présentation, cette zone correspond à des secteurs d'habitations implantées isolément.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UG, notamment :

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE UG2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les professions libérales.
- Les équipements d'intérêt collectif.
- La reconstruction en cas de sinistre des bâtiments existants.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage.

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe n° 6.7 du PLU.

2 - Protection des sites archéologiques

La zone UG est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} 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.

3- Protection des zones humides

Une partie de la zone UG est concernée par des zones humides (Cf. article 9 des dispositions générales du règlement et plan de zonage).

4- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Mauldre

Une partie de la zone UG est concernée par le zonage réglementaire du PPRI (Cf. annexe 6.9 du PLU). Ces zonages contraignent l'urbanisation et qui sont pour rappel :

- *Les nouvelles constructions sont interdites en zone verte pour préserver le champ d'expansion de crue et le fonctionnement hydraulique de la rivière. Elles sont également interdites en zone rouge de manière à arrêter l'exposition de biens et de personnes supplémentaires au risque d'inondation.*
- *Les extensions des constructions existantes sont interdites en zones verte et rouge.*
- *Les démolitions-reconstructions suite à un sinistre sont autorisées (sans augmentation de l'emprise au sol) dans les zones verte, rouge à condition que le premier plancher du nouveau bâtiment soit à une cote supérieure à la cote de la crue de référence plus 0,20 m.*
- *Les changements de destination sont interdits en zone rouge. En zone verte, est interdit le changement de destination de surfaces de planchers existants à destination de nouvelles habitations (hors extensions d'un logement existant), à l'hébergement hôtelier et aux établissements sanitaires ou médicosociaux de type ERP.*

5- Monuments historiques

Une partie de la zone UG est concernée par le périmètre des Abords des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

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.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

2. Voirie

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

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

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

Les voies desservant au moins deux logements doivent avoir une largeur d'au moins 5 mètres de chaussée.

ARTICLE UG4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.-. Eau

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

4.2. - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation devra se conformer aux prescriptions du zonage collectif/non collectif et devra se raccorder au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques soit, à défaut de ce dernier, mettre en place un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau public d'assainissement est régie par convention et subordonnée à un prétraitement garantissant a minima le respect des objectifs du SAGE de la Mauldre et a maxima les objectifs fixés par la directive européenne Cadre sur l'Eau.

2. Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (noues, fossés ou espaces faiblement décaissés) et assurer une maîtrise des eaux pluviales quantitativement limitée à 1l/s/ha et qualitativement conforme a minima aux objectifs de qualité du SAGE de la Mauldre et autres réglementations et a maxima aux seuils fixés par la directive européenne Cadre sur l'Eau.

En présence ou non de réseaux pluviaux ou unitaires conformément au zonage pluvial, en annexe, le débit de ruissellement généré doit être limité à 1l/s/ha pour toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction, qu'elle concerne un terrain aménagé ou naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

Pour toute opération d'aménagement ou de construction située sur une parcelle ou d'une surface totale de plus de 1000m², le calcul des volumes de rétention des eaux pluviales se basera sur la pluie de référence (pluie vingtennale) à savoir 56 mm en 12 h.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations. La réalisation d'études de réutilisation des eaux pluviales à la parcelle peut être demandée.

4.3 - Electricité Télécommunications

Lorsque les lignes publiques de télécommunication et de distribution électrique sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

4.4 - 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 et sélective des déchets.

Construction à usage d'habitat collectif :

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

ARTICLE UG5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UG6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement, sauf pour les extensions qui pourront se faire en continuité du bâti existant.

ARTICLE UG7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent pas être édifiées sur les limites séparatives.

La largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à partir de l'égout du toit pour les constructions qui ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

- Les annexes des constructions nouvelles pourront s'implanter jusqu'à 2.50m de la limite séparative à l'exception des abris de jardins inférieurs à 5m² qui pourront s'implanter en limite.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

La règle générale ne s'applique pas :

- Pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (27 janvier 2017) qui pourront s'implanter dans la continuité du bâtiment existant jusqu'en limite séparative.
- Pour les constructions annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (27 janvier 2017) qui pourront s'implanter en limite séparative.

ARTICLE UG8 - IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à 4 mètres minimum.

ARTICLE UG9- EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UG10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+C et 9 mètres au faitage, sauf pour les extensions qui pourront se faire en continuité de la hauteur du bâti existant.

La hauteur à l'égout du toit et à l'acrotère est limitée à 4 mètres maximum.

La hauteur des bâtiments annexes, garages et autres (abris de jardin,...) est limitée à 3,50 mètres au faitage et à 2,50 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UG11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, pour 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,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Aspects extérieurs

Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour la partie de la zone UG concernée par le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

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

L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, etc..., est interdit.

Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, garage et annexes, et de ton pierre locale.

Les couleurs, pour les enduits et peintures des façades, menuiseries et ferronneries doivent être conformes ou s'approcher des références du nuancier présenté en annexe 7 du présent règlement.

Les soubassements ne devront pas être marqués par l'emploi de matériaux ou de traitement différents du reste de la construction.

11.2. Toitures

Les couvertures en tôle ou plastique ondulés, plaques d'amiante ciment, bardeaux d'asphalte sont interdites.

Les toitures locales seront de forme traditionnelle, régulière et simple.

Le toit est à deux pentes variant entre 35° et 45°, excepté pour les vérandas et les annexes (abri de jardin, bûcher) accolé à la construction principale où il pourra être à une seule pente avec un minimum de 10°.

Les garages isolés devront avoir un toit à deux pentes entre 35° et 45° et construits avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les couvertures seront réalisées (sauf vérandas) soit en tuiles plates traditionnelles, soit en tuiles mécaniques petit moule, et de couleur rouge, brun ou marron en teinte nuancée ou panachée.

Les toitures à la Mansart et les toits de chaumes sont interdits.

Les extensions doivent s'harmoniser par leur volume et leurs matériaux de construction au volume principal de l'habitation.

Les toitures légères avec plaques ondulées ou bardeaux d'asphalte sont autorisées sur les abris de jardin de moins de 20m².

Les formes de toiture et les couvertures spécifiques à d'autres régions sont interdites.

11.3. Clôtures

La hauteur maximum des clôtures y compris de haies vives ne pourra dépasser 2 mètres.

Les matériaux utilisés pour les clôtures doivent être en harmonie avec ceux des façades des constructions. Les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués, panneaux en matières plastiques ou clôtures en éléments végétaux séchés (du type brande) sont interdits.

Les murs de clôture devront être de même teinte que le bâtiment principal. Ils ne peuvent pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur. Ils ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres à partir du sol naturel de la parcelle.

Pour des mesures de sécurité, les portails d'accès des véhicules seront préférentiellement établis en retrait de 4 mètres minimum par rapport « au fil de l'eau » de la voie.

Dans le cas d'une clôture en grillage, celle-ci pourra être doublée d'une haie vive.

Les clôtures sont admises en zone rouge ou verte inondable, à condition qu'elles ne constituent pas une gêne au libre écoulement des eaux (clôtures à 4 files, à large mailles,...).

Les clôtures pleines sont admises parallèlement à l'écoulement à condition qu'elles soient munies de dispositif de type fourreaux ou barbacanes permettant l'expansion de la crue.

11.4. Bâtiments à protéger titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage

Les interventions sur ces constructions (réfections, modifications) doivent au minimum leur conserver le caractère existant à la date d'approbation du présent P.L.U. ou tendre à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction.

11.5. Murs à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage

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 4 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, les parties de murs altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnelle.

ARTICLE UG12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Logement non social : 2 places de stationnement non couvertes par logement au minimum.

Logement social : 1 place de stationnement par logement.

Toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

ARTICLE UG13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1. Obligation de planter

La superficie des espaces verts de pleine terre doit être au moins égale à 50% de la superficie totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes. Il convient de privilégier les espèces régionales naturelles telles que :

- pour la réalisation de parcs et jardins : arbres fruitiers
- pour la réalisation de haies vives : cornouiller, noisetier, charmile, prunellier
- pour les essences locales de haute tige : chêne, hêtre, châtaignier, bouleau, charme, merisier

Les espaces de stationnement extérieurs doivent privilégier des revêtements perméables.

13.2. Objectif zéro phytosanitaires

Pour tendre vers cet objectif, il sera favorisé l'utilisation de plantes vivaces, la pause de paillis,... . Les ruptures de revêtement au sol ainsi que les espèces invasives telles la renouée du Japon sont à proscrire.

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

SECTION IV. AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UG15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Pour les constructions existantes, 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.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation de la majorité des pièces de vie exposées au sud.

ARTICLE UG16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UI

Selon le rapport de présentation, cette zone correspond aux activités artisanales, aux services et professions libérales.

La zone UI comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'industrie
- Le commerce
- L'hébergement hôtelier
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les installations soumises à autorisation.
- 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 de toute nature.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les occupations de sol admises dans la zone.

ARTICLE UI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les installations classées, sous réserve de ne pas polluer la nappe phréatique.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants.
- Les entrepôts s'ils sont liés à une activité autorisée sur la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

- 1 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols
Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage.
Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe n° 6.7 du PLU.

2 - Protection des sites archéologiques

La zone UI est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} 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.

3- Protection des zones humides

Une partie de la zone UI est concernée par des zones humides (Cf. article 9 des dispositions générales du règlement et plan de zonage).

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

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.

2. Voirie

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

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

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

ARTICLE UI4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.-. Eau

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

4.2. - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation devra se conformer aux prescriptions du zonage collectif/non collectif et devra se raccorder au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques soit, à défaut de ce dernier, mettre en place un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau public d'assainissement est régie par convention et subordonnée à un prétraitement garantissant a minima le respect des objectifs du SAGE de la Mauldre et a maxima les objectifs fixés par la directive européenne Cadre sur l'Eau.

2. Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (noues, fossés ou espaces faiblement décaissés) et assurer une maîtrise des eaux pluviales quantitativement limitée à 1l/s/ha et qualitativement conforme a minima aux objectifs de qualité du SAGE de la Mauldre et autres réglementations et a maxima aux seuils fixés par la directive européenne Cadre sur l'Eau.

En présence ou non de réseaux pluviaux ou unitaires conformément au zonage pluvial, en annexe, le débit de ruissellement généré doit être limité à 1l/s/ha pour toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction, qu'elle concerne un terrain aménagé ou naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

Pour toute opération d'aménagement ou de construction située sur une parcelle ou d'une surface totale de plus de 1000m², le calcul des volumes de rétention des eaux pluviales se basera sur la pluie de référence (pluie vingtennale) à savoir 56 mm en 12 h.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations. La réalisation d'études de réutilisation des eaux pluviales à la parcelle peut être demandée.

4.3 - Electricité Télécommunications

Lorsque les lignes publiques de télécommunication et de distribution électrique sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

4.4 - 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 et sélective des déchets.

ARTICLE UI5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UI6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement.

ARTICLE UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives, et respecter une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit pour les constructions qui ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UI8 - IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UI9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain.

ARTICLE UI10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1. Construction à usage d'habitat

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+C et 9 mètres au faitage. La hauteur à l'égout du toit et à l'acrotère est limitée à 4 mètres maximum.

10.2. Autres constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faitage.

ARTICLE UI11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, pour 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,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Aspects extérieurs

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

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

L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, etc..., est interdit.

Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, garage et annexes, et de ton pierre locale.

Les couleurs, pour les enduits et peintures des façades, menuiseries et ferronneries doivent être conformes ou s'approcher des références du nuancier présenté en annexe 7 du présent règlement.

Les soubassements ne devront pas être marqués par l'emploi de matériaux ou de traitement différents du reste de la construction.

Les couvertures des constructions « légères » en tôle, « onduline », matériaux plastiques, shingle, ... sont à éviter.

11.3. Clôtures

La hauteur maximum des clôtures y compris de haies vives ne pourra dépasser 2 mètres.

Les matériaux utilisés pour les clôtures doivent être en harmonie avec ceux des façades des constructions. Les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués, panneaux en matières plastiques ou clôtures en éléments végétaux séchés (du type brande) sont interdits.

Les murs de clôture devront être de même teinte que le bâtiment principal. Ils ne peuvent pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur. Ils ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres à partir du sol naturel de la parcelle.

Pour des mesures de sécurité, les portails d'accès des véhicules seront préférentiellement établis en retrait de 4 mètres minimum par rapport « au fil de l'eau » de la voie.

Dans le cas d'une clôture en grillage, celle-ci sera obligatoirement doublée d'une haie vive.

Les clôtures sont admises en zone rouge ou verte inondable, à condition qu'elles ne constituent pas une gêne au libre écoulement des eaux (clôtures à 4 files, à large mailles,...).

Les clôtures pleines sont admises parallèlement à l'écoulement à condition qu'elles soient munies de dispositif de type fourreaux ou barbacanes permettant l'expansion de la crue.

ARTICLE UI12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de Surface de Plancher

Bureau : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface de Plancher

Professions libérales : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher

ARTICLE UI13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1. Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes. Il convient de privilégier les espèces régionales naturelles telles que :

- pour la réalisation de parcs et jardins : arbres fruitiers
- pour la réalisation de haies vives : cornouiller, noisetier, charmillie, prunellier
- pour les essences locales de haute tige : chêne, hêtre, châtaignier, bouleau, charme, merisier

La bande de terrain entre l'alignement et le nu des façades sera traitée en jardin d'agrément, quand elle n'est pas traitée comme l'espace public qui lui est contigu.

La réalisation de haies paysagères, composées de plantations d'essences végétales indigènes est obligatoire sur les limites séparatives.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent privilégier des revêtements perméables.

13.2. Objectif zéro phytosanitaires

Pour tendre vers cet objectif, il sera favorisé l'utilisation de plantes vivaces, la pause de paillis,... . Les ruptures de revêtement au sol ainsi que les espèces invasives telles la renouée du Japon sont à proscrire.

13.3. Espaces Verts Protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les Espaces Verts Protégés répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. Sont autorisés les constructions et aménagements à usage d'entretien (Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, annexes, allée, accès, abris de jardin,...) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

SECTION IV. AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UI15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Pour les constructions existantes, 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.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation de la majorité des pièces de vie exposées au sud.

ARTICLE UI16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A – AGRICOLE

Selon le rapport de présentation, il s'agit d'une zone naturelle réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique des terrains ou des possibilités normales d'exploitation par l'agriculture.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions, installations et dépôts non visés par l'article A2.

Les exhaussements au-dessus du sol existants.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités agricoles.
- Les installations classées liées aux activités agricoles, qui ne doivent en aucun cas être susceptibles de polluer la nappe phréatique.
- Les constructions à usage d'habitation des exploitants sous réserve qu'elles s'implantent à proximité des exploitations existantes et qu'elles nécessitent surveillance et présence constante nécessaires à l'exploitation agricole.
- La reconstruction de la chapelle Saint-Jacques.
- L'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher des bâtiments existants à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU ainsi que leur reconstruction.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
- Les exhaussements et affouillements, à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricole ou qu'ils soient d'utilité publique.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage.

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe n° 6.7 du PLU.

2 - Protection des sites archéologiques

La zone A est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} 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.

3 - Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Mauldre et du Lieutel

Une partie de la zone A est concernée par le PPRI de la Mauldre et du Lieutel (cf. annexe 6.9 du PLU).

4- Protection des zones humides

Une partie de la zone A est concernée par des zones humides (Cf. article 9 des dispositions générales du règlement et plan de zonage).

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

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.

2. Voirie

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

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

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

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.-. Eau

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

4.2. - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation devra se conformer aux prescriptions du zonage collectif/non collectif et devra se raccorder au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques soit, à défaut de ce dernier, mettre en place un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau public d'assainissement est régie par convention et subordonnée à un prétraitement garantissant a minima le respect des objectifs du SAGE de la Mauldre et a maxima les objectifs fixés par la directive européenne Cadre sur l'Eau.

2. Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (noues, fossés ou espaces faiblement décaissés) et assurer une maîtrise des eaux pluviales quantitativement limitée à 1l/s/ha et qualitativement conforme a minima aux objectifs de qualité du SAGE de la Mauldre et autres réglementations et a maxima aux seuils fixés par la directive européenne Cadre sur l'Eau.

En présence ou non de réseaux pluviaux ou unitaires conformément au zonage pluvial, en annexe, le débit de ruissellement généré doit être limité à 1l/s/ha pour toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction, qu'elle concerne un terrain aménagé ou naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

Pour toute opération d'aménagement ou de construction située sur une parcelle ou d'une surface totale de plus de 1000m², le calcul des volumes de rétention des eaux pluviales se basera sur la pluie de référence (pluie vingtennale) à savoir 56 mm en 12 h.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations. La réalisation d'études de réutilisation des eaux pluviales à la parcelle peut être demandée.

4.3 - Electricité Télécommunications

Lorsque les lignes publiques de télécommunication et de distribution électrique sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

4.4 - 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 et sélective des déchets.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 20 mètres de l'alignement en bordure des routes nationales
- 10 mètres de l'alignement en bordure des routes départementales
- 6 mètres de l'alignement en bordure des autres voies

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance du bâtiment à la limite séparative, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment au faitage, avec un minimum de 6 mètres.

Il est admis l'extension des bâtiments agricoles existants en limites séparatives, à l'exclusion des bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Les constructions non contigües doivent être distantes les unes des autres de 6 mètres minimum.

ARTICLE A9- EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation et la création d'annexes, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction existante.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne peut excéder 15 mètres au faitage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat ne peut excéder 9 mètres au faitage et R+C. La hauteur à l'égout du toit et à l'acrotère est limitée à 4 mètres maximum.

La hauteur maximale des extensions des constructions à usage d'habitation ne peut excéder celles des bâtiments existants.

La hauteur des annexes non liées à l'activité agricole est limitée à 3,50 mètres au faitage.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, pour 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,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Aspects extérieurs

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

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

Quel que soit le recul imposé à l'article A6, les clôtures éventuelles devront faire l'objet d'une demande individuelle de voirie fixant leur implantation par rapport aux limites du domaine public.

11.2. Clôtures

Les clôtures sont admises en zone rouge ou verte inondable, à condition qu'elles ne constituent pas une gêne au libre écoulement des eaux (clôtures à 4 files, à large mailles,...).

Les clôtures pleines sont admises parallèlement à l'écoulement à condition qu'elles soient munies de dispositif de type fourreaux ou barbacanes permettant l'expansion de la crue.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes ou des essences locales de haute tige : chêne, hêtre, châtaignier, bouleau, charme, merisier

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

SECTION IV. AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Pour les constructions existantes, 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.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation de la majorité des pièces de vie exposées au sud.

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE N –NATURELLE

Selon le rapport de présentation, il s'agit d'une zone naturelle non équipée faisant partie d'un site naturel qu'il convient de protéger.

La zone N comprend un secteur Na qui correspond à l'installation des gens du voyage existante à la date d'approbation du PLU.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions, installations et dépôts non visés par l'article N2.

Les exhaussements et affouillements de sol.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1. Zone N

- L'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher existantes des bâtiments d'habitation existant à la date d'approbation du PLU (une seule fois).
- Les travaux de confortation et d'amélioration des bâtiments existants.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Secteur Na

- Les locaux techniques et sanitaires associés à l'installation des gens du voyage existante à la date d'approbation du présent PLU, dans une limite de 20m² de surface de plancher par unité foncière.
- Les travaux de confortation et d'amélioration des bâtiments existants.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1 - Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage.

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette sécheresse jointe à l'annexe n° 6.7 du PLU.

2 - Protection des sites archéologiques

La zone N est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} 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.

3 - Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Mauldre et du Lieutel

Une partie de la zone N est concernée par le PPRI de la Mauldre et du Lieutel (cf. annexe 6.9 du PLU).

4- Protection des zones humides

Une partie de la zone N est concernée par des zones humides (Cf. article 9 des dispositions générales du règlement et plan de zonage).

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

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.

2. Voirie

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

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

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

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.- Eau

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

4.2. - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation devra se conformer aux prescriptions du zonage collectif/non collectif et devra se raccorder au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques soit, à défaut de ce dernier, mettre en place un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau public d'assainissement est régie par convention et subordonnée à un prétraitement garantissant a minima le respect des objectifs du SAGE de la Mauldre et a maxima les objectifs fixés par la directive européenne Cadre sur l'Eau.

2. Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (noues, fossés ou espaces faiblement décaissés) et assurer une maîtrise des eaux pluviales quantitativement limitée à 1l/s/ha et qualitativement conforme a minima aux objectifs de qualité du SAGE de la Mauldre et autres réglementations et a maxima aux seuils fixés par la directive européenne Cadre sur l'Eau.

En présence ou non de réseaux pluviaux ou unitaires conformément au zonage pluvial, en annexe, le débit de ruissellement généré doit être limité à 1l/s/ha pour toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction, qu'elle concerne un terrain aménagé ou naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

Pour toute opération d'aménagement ou de construction située sur une parcelle ou d'une surface totale de plus de 1000m², le calcul des volumes de rétention des eaux pluviales se basera sur la pluie de référence (pluie vingtennale) à savoir 56 mm en 12 h.

Le permis de construire peut imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles constructions ou installations. La réalisation d'études de réutilisation des eaux pluviales à la parcelle peut être demandée.

4.3 - Electricité Télécommunications

Lorsque les lignes publiques de télécommunication et de distribution électrique sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

4.4 - 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 et sélective des déchets.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 20 mètres de l'alignement en bordure des routes nationales
- 10 mètres de l'alignement en bordure des routes départementales
- 6 mètres de l'alignement en bordure des autres voies

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN

Il n'est pas fixé de règles.

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation et la création d'annexes, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction existante.

ARTICLE N9- EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder celles des bâtiments existants.

La hauteur maximale des extensions des constructions à usage d'habitation ne peut excéder celle de la construction existante.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres au faitage.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, pour 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,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

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

Quel que soit le recul imposé à l'article N6, les clôtures éventuelles devront faire l'objet d'une demande individuelle de voirie fixant leur implantation par rapport aux limites du domaine public.

Les clôtures sont admises en zone rouge ou verte inondable, à condition qu'elles ne constituent pas une gêne au libre écoulement des eaux (clôtures à 4 files, à large mailles,...).

Les clôtures pleines sont admises parallèlement à l'écoulement à condition qu'elles soient munies de dispositif de type fourreaux ou barbacanes permettant l'expansion de la crue.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux, doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes. Il convient de privilégier les espèces régionales naturelles telles que :

- pour la réalisation de parcs et jardins : arbres fruitiers
- pour la réalisation de haies vives : cornouiller, noisetier, charmillle, prunellier
- pour les essences locales de haute tige : chêne, hêtre, châtaignier, bouleau, charme, merisier

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

SECTION IV. AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Pour les constructions existantes, 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 N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ANNEXES

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² 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 édifiée 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...

OUVERTURE

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.

CHAUSSÉE

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.

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 d'intérêt collectif qui assurent des services collectifs à la population (sportifs, culturels, scolaires, sociaux et sanitaires).

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

EXISTANT (terrains, constructions, installations)

Existant à la date du PLU

FACADE D'UNE CONSTRUCTION

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment situé du côté 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.

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.

LUCARNE

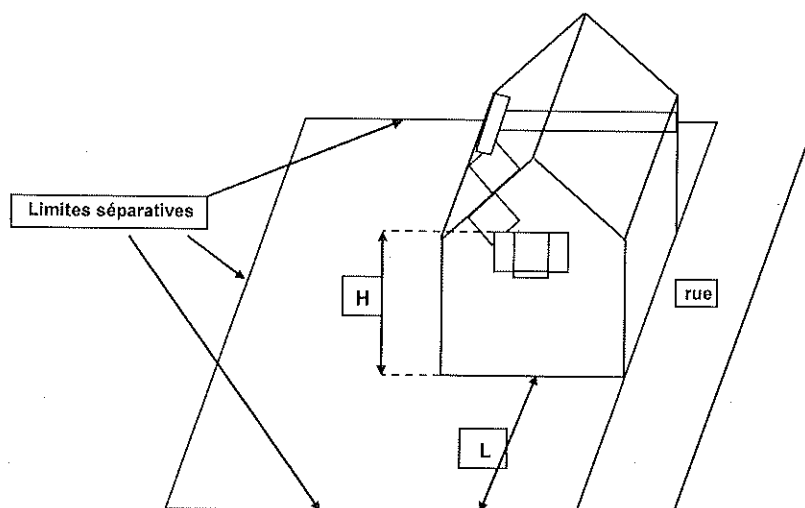
La lucarne est une ouverture aménagée dans un pan de toiture.

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.

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.

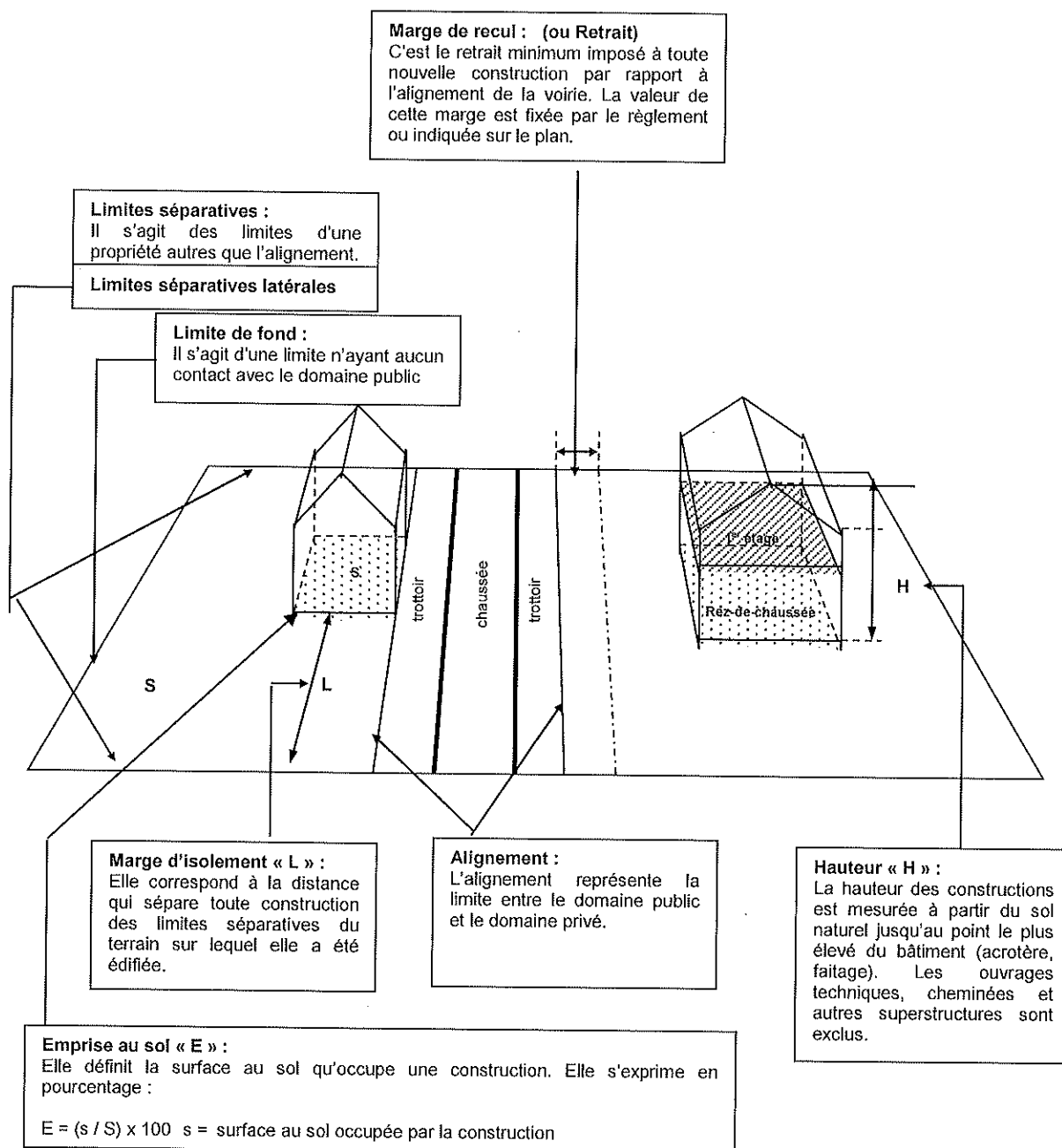
TOITURE A PENTE

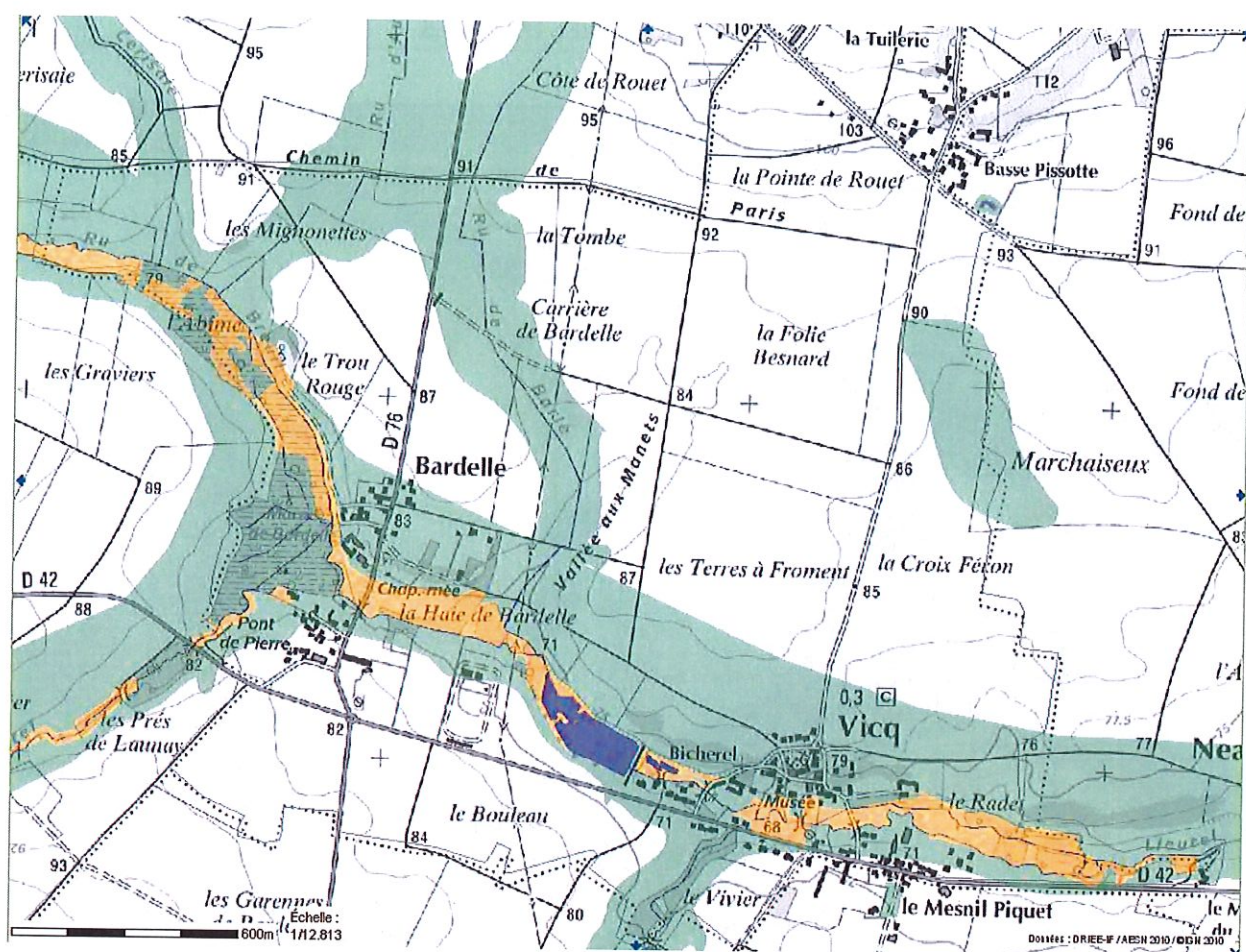
Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

VUE

Ouverture permettant le regard sur l'extérieur.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS





Source : DRIEE Ile-de-France

Enveloppes d'alerte

- Classe 1
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 5

Classe	Type d'information
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : • zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) • zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
Classe 4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides

ANNEXE 3 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts. Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe du règlement.

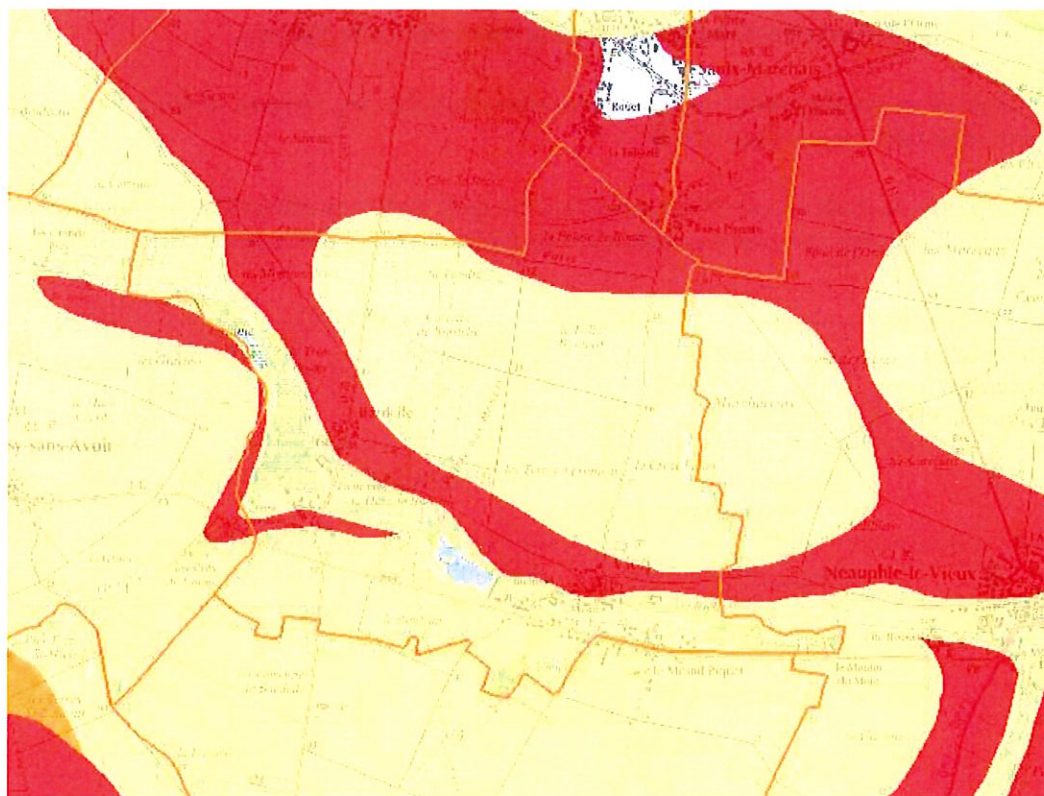
Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve et sa destination.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Référence au document graphique du PLU	Objet	Localisation	Surface en m ²	Bénéficiaire
A	Extension du bâti communal	Rue de la Mairie	250	COMMUNE
B	Elargissement de voie	Ruelle des Marais	70	COMMUNE

ANNEXE 4 : RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX



Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

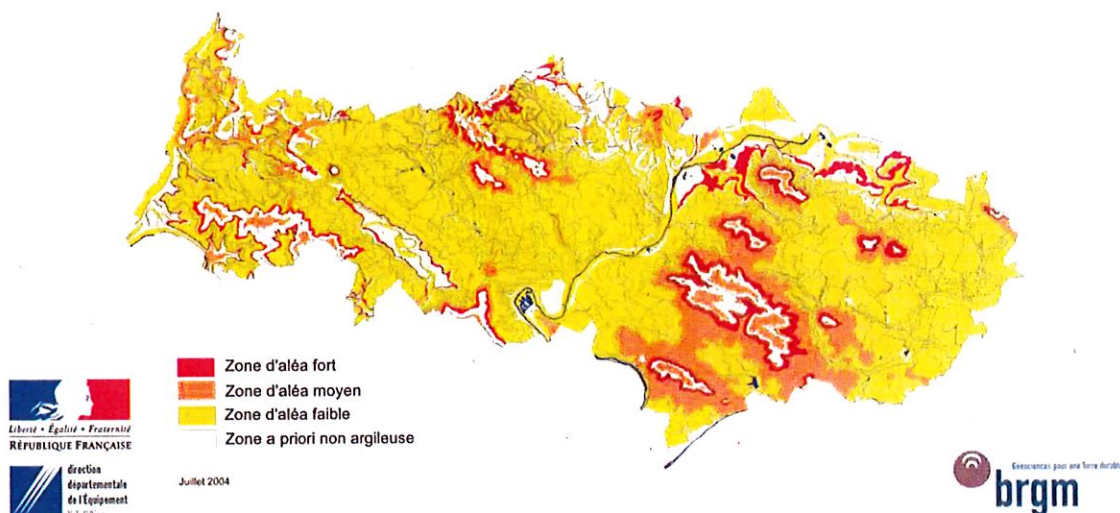
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



ANNEXE 5 : ELEMENTS DE PATRIMOINE OU DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 et L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

(Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Eléments bâtis

- 1- Corps de ferme du Radet B01 N°121
- 2- Maison sise parcelle cadastrée B01 N°315
- 3- Maison sise parcelle cadastrée B01 N°304
- 4- Musée d'Art Naïf International B01 N°297
- 5- Maison sise parcelle cadastrée B01 N°782
- 6- Maison sise parcelle cadastrée B01 N°494-495-496-497
- 7- Chapelle Saint-Jacques B01 N°423

Des murs de clôture

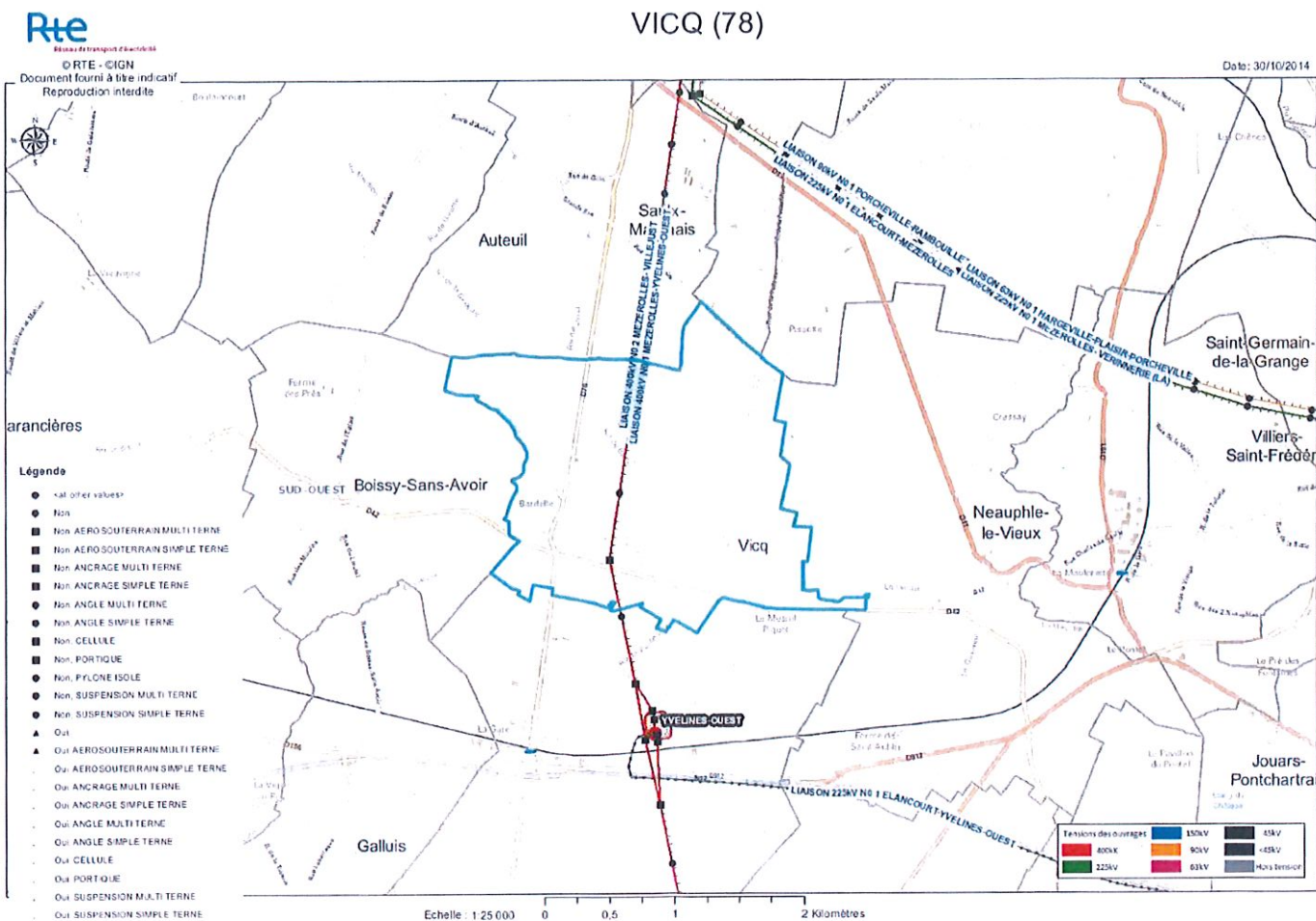
- 1 et 2 : situés rue de la Mairie
- 3 : situé rue d'Auteuil

(Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Eléments paysagers

Situés sur la parcelle cadastrée B01 N°100

ANNEXE 6 : RECOMMANDATIONS AUX ABORDS DES LIGNES ELECTRIQUES



Recommandations à respecter aux abords des lignes électriques souterraines

De manière générale, il est recommandé :

- De conserver le libre accès à nos installations,
- De ne pas implanter de supports (feux de signalisation, bornes, etc.) sur nos câbles, dans le cas contraire, prévoir du matériel de type démontable,
- De ne pas noyer nos ouvrages dans la bétonite de manière à ne pas les endommager et à en garantir un accès facile,
- De prendre toutes les précautions utiles afin de ne pas endommager nos installations pendant les travaux.

Concernant tous travaux :

- Chaque entreprise devant réaliser des travaux sur la commune devra appliquer le Décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution (déclaration de projet de travaux, déclaration d'intention de commencement de travaux...), ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application.
- Toute déclaration devra obligatoirement être précédée d'une consultation du guichet unique auprès de l'INERIS, afin d'obtenir la liste et les coordonnées des exploitants des ouvrages en service concernés par les travaux.

Concernant les indications de croisement :

- Dans tous les cas cités ci après et conformément à l'arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, il est obligatoire de respecter une distance minimum de 0,20 mètre en cas de croisement avec nos ouvrages.

Croisement avec nos fourreaux :

- Préférer les croisements par le dessous en évitant impérativement que les différentes installations reposent l'une sur l'autre.

Croisement avec nos caniveaux :

- Préférer les croisements par le dessous. Le croisement devra être réalisé à une distance conseillée de 0,5 mètre au-dessus ou au-dessous. Veiller à effectuer un soutènement efficace de nos ouvrages pour les croisements que vous ferez au-dessous.

Croisement avec un ouvrage brique et dalles :

- Préférer les croisements par le dessous. L'accessibilité de ces ouvrages doit rester libre en respectant une distance conseillée de 0,4 mètre minimum pour les croisements que vous effectuerez au-dessus.
- Veiller à maintenir efficacement ces ouvrages et à éviter tout mouvement de terrain qui entraînerait leur affaissement lors des croisements que vous réaliserez au-dessous.
- Effectuer, à proximité de nos ouvrages, un sondage à la main sur une profondeur de 1,50 mètre afin de les localiser et ne pas les endommager.
- Dans le cas où une canalisation serait parallèle à la liaison souterraine électrique, une distance minimum de 0,3 mètre est conseillée entre les deux génératrices.

Concernant les plantations :

- Ne pas implanter d'arbres à moins de 1,5 mètre de l'axe de nos ouvrages dans le cas d'essences à racines pivots et de 3 mètres dans le cas d'essences à racines traçantes,
- En cas d'essouchage, en présence d'ouvrages électriques, découper les racines et les laisser en terre,
- Lors de la pose de jardinières, bacs à fleurs, etc ..., l'accès aux ouvrages électriques devra être conservé en toutes circonstances, il est donc interdit de poser des bacs à fleurs « non démontables » au-dessus de ces derniers.

Particularité C.P.C.U.

• Dans le cas d'un parcours parallèle ou d'un croisement avec nos ouvrages :

Les parcours au-dessus et au-dessous de nos ouvrages ainsi que les croisements au-dessus de nos ouvrages sont fortement déconseillés. Tout parallélisme ou croisement **à moins de 4 mètres** devra faire l'objet d'une étude d'élévation thermique des ouvrages électriques. Vous veillerez à maintenir efficacement les ouvrages électriques et à éviter tout mouvement de terrain qui entraînerait leur affaissement lors des croisements que vous réaliserez au-dessous.

• Dans tous les cas :

- Une ventilation du caniveau vapeur à l'aide de bouches d'aération disposées de part et d'autre des câbles haute tension est nécessaire. La longueur ventilée, la plus courte possible, est déterminée en tenant compte du fait que ces bouches d'aération doivent être implantées, si possible, sous trottoir,

- Obturation du caniveau vapeur à l'aide de laine de verre à chaque extrémité de la longueur ventilée,
- Renforcement éventuel du calorifugeage des conduites de vapeur,
- Une pose éventuelle de thermocouple pour contrôler la température de la gaine extérieure des câbles ou la température à proximité de ceux-ci,

Les études réalisées doivent prendre en compte le respect de la dissipation thermique de nos ouvrages et l'échauffement éventuel produit par vos conduites.

Votre responsabilité restant entière dans le cas d'une contrainte d'exploitation des ouvrages électriques due à un échauffement provoqué par vos canalisations. Il en va de même dans le cas de dommages occasionnés aux ouvrages électriques lors de l'exécution des travaux.

Si le marché de travaux ou la commande des travaux n'est pas signé dans les trois mois suivant la date de la consultation du guichet unique, le responsable du projet renouvelle sa déclaration sauf si le marché de travaux prévoit des mesures techniques et financières permettant de prendre en compte d'éventuels ouvrages supplémentaires ou modifications d'ouvrages, et si les éléments nouveaux dont le responsable de projet a connaissance ne remettent pas en cause le projet.

Recommandations à respecter aux abords des lignes électriques aériennes

Les aménagements paysagers - voirie et réseaux divers :

- Les arbres de hautes tiges seront à proscrire sous l'emprise de nos conducteurs,
- La hauteur de surplomb entre les conducteurs et les voies de circulation ne devra pas être inférieure à 9 mètres,
- Le franchissement de la traversée doit se faire en une seule portée,
- Le surplomb longitudinal des voies de communication dans une partie normalement utilisée pour la circulation des véhicules ou la traversée de ces voies sous un angle inférieur à 7° sont interdits,
- L'accès à nos pieds de supports doit rester libre dans un rayon de 5 m autour de ces derniers,
- Les canalisations métalliques transportant des fluides devront éviter les parcours parallèles à nos conducteurs et respecter une distance de 3 mètres vis-à-vis de nos pieds de supports.
- En cas de voisinage d'un support de ligne électrique aérienne très haute tension et d'une canalisation métallique de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés ou d'autres fluides dont la dissémination présente des risques particuliers, des dispositions sont à prendre pour que l'écoulement de défaut éventuel par le pied du support ne puisse entraîner le percement de la canalisation.

Les constructions :

- L'Article R.4534-108 du code du travail interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la haute et très haute tension HTB (>50 000 Volts) à une distance inférieure à 5 mètres hors balancement des câbles,
- L'Article 12 de l'Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la Très Haute Tension (400 000 Volts) à une distance inférieure à 6 mètres hors balancement des câbles,
- Une distance supplémentaire de 2 mètres est recommandée en cas de surplomb accessible (terrasse, balcon, etc.),
- L'article 20 de l'Arrêté du 17 mai 2001 fixe à 100 mètres la distance de voisinage entre un établissement pyrotechnique ou de l'aplomb extérieur de la clôture qui entoure le magasin et l'axe du conducteur le plus proche (balancement du conducteur non compris),

- L'Article 71 de l'Arrêté du 17 mai 2001 interdit l'implantation de supports au voisinage d'un établissement d'enseignement, d'une installation d'équipement sportif ou d'une piscine en plein air,
- Au cas où l'Article 71 ne pourrait être appliqué, toutes les dispositions seront prises pour que les abords du pylône implanté sur la parcelle soient rendus inaccessibles (suppression de l'échelle d'accès sur une hauteur de 3 mètres),
- La nécessité de prescrire au-dessus de tous les terrains dans lesquels peut être pratiquée l'irrigation par aspersion, un dégagement suffisant sous les lignes, fixé à 6 mètres pour les conducteurs nus. Toutefois, dans le cas d'utilisation de gros diamètre d'ajutage près de lignes haute tension (>50000 volts), il convient, pour éviter tout risque pour les personnes, de les placer, par rapport à l'aplomb des câbles, à :
 - 20 mètres si le diamètre d'ajutage est compris entre 26 et 33 mm limites comprises,
 - 25 mètres si le diamètre est supérieur à 33 mm.

D'où l'interdiction aux services de secours (pompiers, etc.) de se servir de jets canon.

Les terrains de sport :

L'arrêté du 17 mai 2001 fixe :

- Une distance de 9 mètres minimum entre le conducteur le plus proche et le terrain de sport,
- Un surplomb longitudinal de celui-ci par les lignes haute tension est autorisé sous réserve que l'angle de traversée soit supérieur à 5° par rapport à l'axe des conducteurs,
- Tout sport de lancers ou tirs à distance devront s'effectuer dans la moitié de terrain non surplombé par la ligne afin d'éviter d'agresser les câbles,
- Les charpentes métalliques devront être reliées à la terre.
- **ATTENTION** : Les terrains d'installations d'équipements sportifs comprennent, notamment, les terrains d'éducation physique et sportive ainsi que les terrains pour les jeux d'équipes et l'athlétisme. Des distances minimales plus importantes peuvent être imposées selon le mode d'utilisation et la fréquentation des installations, en application de l'Article 99 (chapitre 3) de l'arrêté technique du 17 mai 2001. L'usage des cerfs-volants, ballons captifs, modèles réduits aériens commandés par fils est très dangereux à proximité de lignes aériennes. Il y a lieu de tenir compte de la présence de ces lignes pour les lancers et les tirs à distances (disques, javelot, marteau, pigeons d'argile, etc.)

- Chaque entreprise devant réaliser des travaux sur la commune devra impérativement respecter le décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution (déclaration de projets de travaux, déclaration d'intention de commencement de travaux ...), ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application.

Afin que RTE puisse répondre avec exactitude et dans les plus brefs délais à la faisabilité de certains projets, les éléments ci-après devront être fournis :

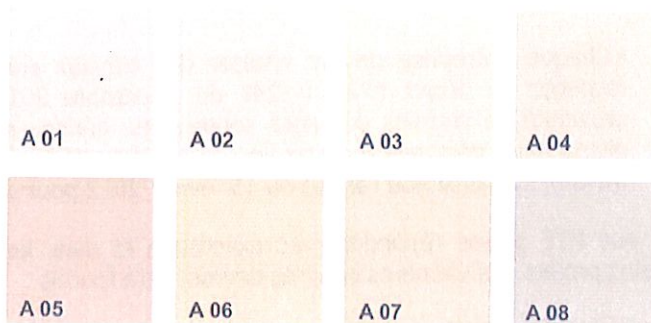
- La cote N.G.F. du projet,
- Un plan du projet sur lequel l'axe de la ligne existante sera représenté,
- Un point de référence coté en mètre par rapport à un des pylônes de la ligne concernée,
- Un plan d'évolution des engins (grues, engins élévateurs, camions avec bennes basculantes, etc..) qui seront impérativement mis à la terre,
- L'entreprise devra tenir compte, lors de l'évolution de ces engins, de l'élingage des pièces qu'elle devra soulever.

Cette liste n'est pas exhaustive (voir documents de référence : Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, les dispositions réglementaires du code du travail article R.4534-707 et suivants, le Décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution) ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application

ANNEXE 7 : PALETTE DE COULEURS

CHOIX DE COULEURS POUR LES FACADES

Référence	RAL Désign	RAL Classique
A01	060 90 10	9001
A02	085 90 10	1013
A03	090 90 10	9010
A04	095 90 10	
A05	050 80 10	
A06	070 90 10	1015
A07	080 90 10	
A08	095 80 10	9002



CHOIX DE COULEURS POUR LES MENUISERIES

Référence	RAL Désign	RAL Classique
A21	080 90 10	1015
A22	150 80 10	7038
A23	220 80 05	7035
A24	030 50 10	
A25	080 80 10	7047
A26	110 70 20	7003
A27	160 70 05	7038
A28	040 40 30	8023
A29	240 70 05	7004
A30		6021
A31	220 70 15	6034
A32		3004
A33	300 50 05	
A34	180 60 20	6034
A35	210 50 20	6033
A36	010 20 15	3005



CHOIX DE COULEURS POUR LES FERRONNERIES

Référence	RAL Désign	RAL Classique
A37	020 40 20	8025
A38	170 40 10	6003
A39	230 20 20	6004
A40	020 20 05	8015



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.