

DEPARTEMENT DES YVELINES

BEHOUST



Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement

Vu pour être annexé
à la Délibération du Conseil Municipal
du 6 novembre 2017 approuvant le PLU

SOMMAIRE

Titre 1 –	DISPOSITIONS GENERALES	3
Titre 2 -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
	Zone UA (Centres agglomérés)	10
	Zone UH (Zone résidentielle)	15
Titre 3 -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	23
	Zone A (Agricole)	24
	Zone N (Naturelle)	31
ANNEXES -		38
	Annexe 1 : Prescriptions architecturales	39
	Annexe 2 : Règles en matière de stationnement	44
	Annexe 3 : Liste des Emplacements Réservés	45
	Annexe 4 : Aléas-retrait/gonflement des argiles	46
	Annexe 5 : Zones humides	48
	Annexe 6 : Liste des éléments de patrimoine à protéger	49

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Béhoust.

ARTICLE 2 : PORTEES RESPECTIVES 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 au Code de l'Urbanisme.

1 – LES ZONES URBAINES

- **UA** - Zone correspondant aux centres agglomérés traditionnels
- **UH** - Zone correspondant à une zone mixte destinée principalement à l'habitat comprenant un secteur UHa (parcelles non desservies par un assainissement collectif).

2 – LA ZONE AGRICOLE

- **A** – Zone naturelle réservée aux activités agricoles

4 – 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 des articles L.113-1 et 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 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 organismes 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 : Performances 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 : CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics, de petites dimensions de type poste de distribution d'électricité, gaz, téléphone et tout autre fluide, poste de relèvement ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne l'emprise au sol (article 9), le recul sur l'alignement (article 6) et sur les marges d'isolement (article 7).

ARTICLE 8 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

8.1 DISPOSITIONS DIVERSES - RAPPELS

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

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

8.1.3.- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

8.1.4.- 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.

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

8.1.6.- Sont soumis à autorisation, sous réserve des dispositions des articles L.422-1 à L.422-5 du Code de l'Urbanisme, les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume (extension, surélévation) ou de créer des niveaux supplémentaires (surface de plancher nouvelle à l'intérieur du volume existant), en application de l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme.

8.1.7.- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

8.1.8.- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

8.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

8.2.1 Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Toutefois, s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement les articles du Code de l'Urbanisme permettant de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction :

- est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (art. R.111-2).
- compromet la conversion ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (art. R.111-4).
- est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement, dans les préoccupations de la loi n°76-628 du 10 juillet 1976 (art. R.111-15).
- est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R.111-27).

Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété, mentionnées en annexe du dossier de PLU s'imposent aux dispositions du présent règlement.

8.2.3 Aux termes de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme, il peut être décidé de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations dans les cas suivants :

- A partir de la date d'ouverture préalable ou de la déclaration d'utilité publique d'une opération (art. L.424-1).
- Lorsqu'un projet de travaux publics a été pris en considération par l'autorité compétente (art. L.102-13).
- Lorsqu'une opération d'aménagement a été prise en compte par le Conseil Municipal (art. L.102-13).
- A compter de la délibération prescrivant l'élaboration d'un PLU (art. L.153-11).
- A compter de la publication de l'acte créant une ZAC.

8.2.4 Les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements publics.

ARTICLE 9 – INSTRUCTION DES AUTORISATIONS POUR LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS GROUPES : LOT PAR LOT ET NON GLOBALEMENT

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

ARTICLE 10 – ZONES HUMIDES EFFECTIVES A ENJEU

La destruction des zones humides doit être évitée en recherchant prioritairement la possibilité technico-économique d'implanter les projets en dehors de ces zones. A 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 des mesures compensatoires.

Ces mesures compensatoires, à hauteur de 250% de la surface détruite, doivent prévoir l'amélioration et la pérennisation de zones humides encore fonctionnelles (restauration, reconnections, valorisation, meilleure gestion), ou la recréation d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et la biodiversité.

ARTICLE 11 – AUTRES ZONES HUMIDES

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

Selon l'orientation 22 du SDAGE Seine Normandie, 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 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 ».

ARTICLE 12 - RETRAIT PAR RAPPORT AUX BERGES DES COURS D'EAU

L'article 1 du règlement du SAGE de la Mauldre révisé encadre l'implantation d'installations, ouvrages, travaux ou activités dans le lit mineur des cours d'eau et au niveau des berges.

Conformément à la disposition 10 du SAGE de la Mauldre, il est recommandé un retrait minimum de 6 mètres des nouvelles constructions par rapport aux berges des cours d'eau.

Le règlement et les documents cartographiques du SAGE sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activité mentionné à l'article L214-2.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Selon le rapport de présentation, cette zone correspond aux centres agglomérés traditionnels. L'implantation des constructions est, en règle générale, réalisée en continu. Elle est destinée à recevoir, en plus de l'habitat, les activités, à l'exception des installations classées qui leur sont annexées.

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- 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 installations classées soumises à autorisation préfectorale pouvant porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou occasionnant une gêne excessive.
- Les constructions et établissements qui sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- Les terrains de camping, de caravaning, le stationnement des caravanes, des camping-cars, résidences mobiles et habitations légères de loisirs.
- Les exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions à usage de commerce de moins de 400 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les dépôts et entrepôts s'ils sont liés à une activité autorisée dans 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° 4 du règlement.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

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

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

3.2 – Voirie

La largeur des voies sera de 4m minimum.

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

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

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

4.2.1 Eaux usées :

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

A défaut de réseau public accessible, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire, conformément à la réglementation en vigueur. Un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif doit être joint au permis de construire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à l'approbation des autorités compétentes.

L'évacuation des eaux usées ménagères et effluents non traités est interdite dans les fossés.

4.2.2 Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle, quand elle est possible, doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration, noues, fossés ou espaces faiblement décaissés.

En cas d'impossibilité, pour les terrains de plus de 1000m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.

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. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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

4.3 - Electricité Télécommunications

Les raccordements des lignes publiques électriques et téléphoniques sur les parcelles privées doivent être enterrés.

Les postes de transformation doivent être réalisés en limite du domaine public. Les coffrets de raccordement électriques individuels et du réseau basse tension seront dans la mesure du possible encastrés en limite de propriété.

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 soumises à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte collective 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 doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Cependant, dans le cas de parcelle ayant une façade sur une voie de plus de 10 mètres, les constructions peuvent être édifiées en retrait sous réserve qu'un mur de clôture en maçonnerie soit édifié à l'alignement (et en retour pour les parcelles situées à l'intersection de deux voies).

Des dérogations à cette disposition, sauf en cas d'alignement, sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30 mètre.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

7.2 - A défaut et au-delà de la profondeur de 10 mètres, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance est portée à 2,50 mètres minimum pour les parties de construction qui ne comportent pas de baies.

Des dérogations à cette disposition sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30 mètre.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments à usage d'habitation sur une même parcelle seront obligatoirement contigus.

Les constructions, autres que les bâtiments à usage d'habitation, non contigües doivent être implantées à une distance de 4 mètres au moins l'une de l'autre.

Des dérogations à cette disposition sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30 mètre.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne doit pas dépasser 30% de la superficie du terrain

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage et R+1+C. Un dépassement de la hauteur plafond est possible pour les extensions/aménagement de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 10m.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotir ou de bâtir, 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.

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions. Cette annexe est destinée à fonder la décision d'autorisation ou de refus de construire.

Les antennes paraboliques visibles depuis la rue sont placées au sol, sauf si elles sont en tôle perforée de couleur brune ou transparente. Elles ne pourront, quelle que soit leur forme et leur couleur, dépasser du faîtage des constructions.

Constructions annexes :

Le traitement des façades (matériau, couleur) et des toitures des annexes ou dépendances (garages, remises, buanderies) sera harmonisé avec celui de la construction principale (identique ou en rappel...). Le bois est autorisé.

Les serres ne doivent pas être visibles des voies et chemins.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les aménagements ou réaménagements d'espaces de stationnement extérieur doivent privilégier des revêtements perméables ainsi que l'infiltration des eaux pluviales in situ.

Pour les constructions à usage d'activité, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité.

La détermination du nombre de places, en fonction des différents types d'occupation du sol possible, est donnée en annexe du règlement.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

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

Des plantations d'essences locales sont prescrites en limite de la zone urbaine et de l'espace agricole ou naturel.

La conception de tout nouvel aménagement ou réaménagement doit être compatible avec l'objectif zéro phytosanitaire : mise en place de conditions favorables à la bonne santé des végétaux, compositions végétales limitant les surfaces à entretenir.

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

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 0.30 mètre.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de 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 et sur l'espace public pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).

ZONE UH

Selon le rapport de présentation, cette zone est réservée aux habitations, aux services et aux activités telles que commerce, restaurant et hôtellerie, artisanat, bureau.

Elle comprend un secteur UHa, correspondant à des secteurs résidentiels non desservis par l'assainissement collectif.

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

ARTICLE UH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, les entrepôts, et toutes activités pouvant créer des nuisances olfactives ou acoustiques incompatibles avec l'environnement résidentiel de la zone.
- Les installations ou établissements classés soumis à autorisation.
- L'aménagement de terrains pour le camping et/ou 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.

ARTICLE UH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- les constructions à usage de commerce de moins de 250m² de surface de plancher à l'exception du secteur UHa.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les dépôts et entrepôts s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisé par l'exploitant.
- Les constructions et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises ainsi que les secteurs à vocation industrielle, les constructions admises dans les zones industrielles).

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

- 1- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres
Les aménagements et constructions respecteront les prescriptions de la servitude T1 (ligne SNCF de SAINT-CYR à SURDON) annexée au PLU.
- 2- Éléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L.151- 23 du code de l'urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire l'élément de paysage et de patrimoine, identifié en application de l'article L.151- 23 figurant au document graphique et à l'annexe n° 6 du présent règlement du P.L.U. et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- 3- 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 4 du règlement.
- 4- Bande de protection des lisières forestières
La zone UH est concernée par la bande de protection des lisières forestières inscrites au SDRIF qui définit une zone non constructible de 50 mètres au droit des bois de plus de 100 hectares sauf dans les sites urbains constitués où un examen des demandes de permis de construire se fera au cas par cas.
Dans la zone non constructible de 50 mètres au droit des bois, seule une extension de 20% de la surface de plancher existante du bâti existant à la date d'approbation du PLU peut être envisagée, sous réserve qu'elle ne s'avance pas vers le massif.
- 5- Canalisation de gaz
Une petite partie du secteur UHa est concernée par une canalisation de gaz GRT Gaz, dont la localisation et les prescriptions sont annexées aux Servitudes d'Utilité Publique du dossier de PLU.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

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

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

3.2 – Voirie

La largeur des voies sera de 4m minimum.

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées avec un espace suffisant pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UH4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.-. Eau

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

4.2. - Assainissement

4.2.1. Eaux usées :

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

A défaut de réseau public accessible, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire, conformément à la réglementation en vigueur. Un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif doit être joint au permis de construire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à l'approbation des autorités compétentes. L'évacuation des eaux usées ménagères et effluents non traités est interdite dans les fossés.

4.2.2. Eaux pluviales :

L'infiltration à la parcelle, quand elle est possible, doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration, noues, fossés ou espaces faiblement décaissés.

En cas d'impossibilité, pour les terrains de plus de 1000m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. 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. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune. Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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

4.3 - Electricité Télécommunications

Les raccordements des lignes publiques électriques et téléphoniques sur les parcelles privées doivent être enterrés.

Les postes de transformation doivent être réalisés en limite du domaine public. Les coffrets de raccordement électriques individuels et du réseau basse tension seront dans la mesure du possible encastrés en limite de propriété.

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

ARTICLE UH5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UH6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres au moins de l'alignement, sauf en cas d'agrandissement dans le prolongement des murs existants d'une construction à usage d'habitation existante implantée à moins de 5 mètres de l'alignement.

Des dérogations à cette disposition, sauf en cas d'alignement, sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30 mètre.

ARTICLE UH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans la zone UH :

La largeur des marges d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance est portée à 2,50 mètres minimum pour les parties de construction qui ne comportent pas de baies.

Toutefois, les bâtiments annexes peuvent s'implanter en limites séparatives à condition que leur hauteur, au droit de la limite, ne dépasse pas 3,50mètres.

7.2. Dans le secteur UHa:

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

Toutefois, les bâtiments annexes peuvent s'implanter en limites séparatives à condition que leur hauteur, au droit de la limite, ne dépasse pas 3,50mètres.

7.3 Des dérogations à ces dispositions sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30 mètre.

ARTICLE UH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments édifiés sur une même parcelle seront distants d'au moins 16m en cas de baies. En l'absence de baies, la distance est de 10m.

Les constructions non destinées à l'habitation peuvent être soit contigües soit distantes d'au moins 4 mètres d'une autre construction.

Des dérogations à cette disposition sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30 mètre.

ARTICLE UH9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dans la zone UH :

L'emprise au sol des bâtiments y compris les annexes ne doit pas excéder 25 % de la superficie du terrain.

Nota : les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

9.2. Dans le secteur UHa :

L'emprise au sol des bâtiments y compris les annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain.

ARTICLE UH10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage et R+1+C.

Un dépassement de la hauteur plafond est possible pour les extensions/aménagement de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 10m.

ARTICLE UH11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotir ou de bâtir, 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.

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions. Cette annexe est destinée à fonder la décision d'autorisation ou de refus de construire.

Les antennes paraboliques visibles depuis la rue sont placées au sol, sauf si elles sont en tôle perforée de couleur brune ou transparente. Elles ne pourront, quelle que soit leur forme et leur couleur, dépasser du faîtage des constructions.

Constructions annexes :

Le traitement des façades (matériau, couleur) et des toitures des annexes ou dépendances (garages, remises, buanderies) sera harmonisé avec celui de la construction principale (identique ou en rappel...).

Le bois est autorisé.

Les serres ne doivent pas être visibles des voies et chemins.

ARTICLE UH12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les aménagements ou réaménagements d'espaces de stationnement extérieur doivent privilégier des revêtements perméables ainsi que l'infiltration des eaux pluviales in situ.

Pour les constructions à usage d'activité, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité.

La détermination du nombre de places, en fonction des différents types d'occupation du sol possible, est donnée en annexe du règlement.

ARTICLE UH13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

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

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

Dispositions particulières

Les arbres isolés repérés au document graphique, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente.

Des plantations d'essences locales sont prescrites en limite de la zone urbaine et de l'espace agricole ou naturel.

La conception de tout nouvel aménagement ou réaménagement doit être compatible avec l'objectif zéro phytosanitaire : mise en place de conditions favorables à la bonne santé des végétaux, compositions végétales limitant les surfaces à entretenir.

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

SECTION IV. AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UH15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

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 0.30 mètre.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

ARTICLE UH16 – 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).

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET
NATURELLES

ZONE A

Selon le rapport de présentation, il s'agit d'une zone naturelle réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique des terrains et en raison 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

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites, ainsi que celles qui ne sont pas liées à l'activité agricole, notamment :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à usage d'entrepôt qui ne sont pas liées à l'activité agricole.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage de bureau.
- Les constructions à usage d'artisanat.
- Les installations ou établissements classés qui ne sont pas liés à l'activité agricole.
- L'aménagement de terrains pour le camping et/ou 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.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions directement liées et nécessaires aux activités agricoles, sous réserve d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants.
- L'extension mesurée limitée à 20% des constructions à usage d'habitation existantes à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site conformément à l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.
- Pour les bâtiments repérés au plan de zonage par une étoile :
 - Le changement de destination à l'intérieur des constructions existantes ainsi que leur extension dans la limite de 20 % supplémentaire d'emprise au sol pour chaque construction, en vue de la création de locaux destinés à :
 - - l'artisanat ou au commerce
 - - aux activités hôtelières, ou de loisirs
 - - aux logements

A condition que ce changement de destination et cette extension se fasse dans le respect du caractère patrimonial des constructions existantes, en application des dispositions de l'article 11 du présent règlement.

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricoles ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique.
- Les occupations et utilisations sus visées sous réserve de respecter la Déclaration d'Utilité Publique du 11 janvier 1965 concernant l'aqueduc de l'Avre.
- Les dépôts s'ils sont liés à l'activité agricole.
- La reconstruction des bâtiments soit détruits soit démolis
- Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisé par l'exploitant.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

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

Les aménagements et constructions respecteront les prescriptions de la servitude T1 (ligne SNCF de SAINT-CYR à SURDON) annexée au PLU.

2- Éléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L.151- 23 du code de l'urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage et de patrimoine, identifiés en application de l'article L.151- 23 du CU figurant au document graphique et à l'annexe N°6 du règlement et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable.

3- 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° 4 du règlement.

4- Bande de protection des lisières forestières

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

Dans la zone non constructible de 50 mètres au droit des bois, seule une extension de 20% de la surface de plancher existante du bâti existant à la date d'approbation du PLU peut être envisagée, sous réserve qu'elle ne s'avance pas vers le massif.

- 5- Protection des zones humides
Une partie de la zone A est concernée par des zones humides probables de classe 3 (Cf. Article 10 des dispositions générales du présent règlement)
- 6- Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)
Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- 7- Canalisation de gaz
Une partie de la zone A est concernée par une canalisation de gaz GRT Gaz, dont la localisation et les prescriptions sont annexées aux Servitudes d'Utilité Publique du dossier de PLU.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

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

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

3.2 – Voirie

La largeur des voies sera de 4m minimum.

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées avec un espace suffisant pour 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 :

A défaut de réseau public accessible, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire, conformément à la réglementation en vigueur. Un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif doit être joint au permis de construire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à l'approbation des autorités compétentes.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être collectées sur la propriété et, éventuellement, infiltrées dans le sol après pré-traitement en ce qui concerne les eaux provenant des voies de circulation et des stationnements.

L'article 3 du règlement du SAGE s'applique sur tous les projets dès lors que la surface d'assiette du projet est supérieure à 1000 m² : Les eaux pluviales doivent être infiltrées sauf impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau.

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

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

4.3 - Electricité Télécommunications

Les raccordements des lignes publiques électriques et téléphoniques sur les parcelles privées doivent être enterrés.

Les postes de transformation doivent être réalisés en limite du domaine public. Les coffrets de raccordement électriques individuels et du réseau basse tension seront dans la mesure du possible encastrés en limite de propriété.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de :

- 10 mètres de l'alignement en bordure des voies 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 comptée horizontalement de tout point de construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 8 mètres.

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

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües doivent être implantées à une distance de 4 mètres au moins les unes des autres.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise des extensions des bâtiments à usage d'habitation est limitée à 5%.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 15 mètres au faitage, sauf pour des bâtiments techniques particuliers.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage et R+1+C.

La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotir ou de bâtir, 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 ou tout pastiche sont interdits.

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

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions. Cette annexe est destinée à fonder la décision d'autorisation ou de refus de construire.

Les antennes paraboliques visibles depuis la rue sont placées au sol, sauf si elles sont en tôle perforée de couleur brune ou transparente. Elles ne pourront, quelle que soit leur forme et leur couleur, dépasser du faîtage des constructions.

Constructions annexes :

Le traitement des façades (matériau, couleur) et des toitures des annexes ou dépendances (garages, remises, buanderies) sera harmonisé avec celui de la construction principale (identique ou en rappel...). Le bois est autorisé.

Les serres ne doivent pas être visibles des voies et chemins.

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 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.

La détermination du nombre de places, en fonction des différents types d'occupation du sol possible, est donnée en annexe.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Dispositions particulières

Dans les ensembles paysagers repérés au document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur. La destruction partielle de ces ensembles peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité équivalente.

Les arbres isolés repérés au document graphique, au titre de l'article sus visé, doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente.

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

SECTION IV. AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de 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.

Elle comprend un secteur Nb.

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites, ainsi que celles qui ne sont pas liées à l'activité agricole, notamment :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt qui ne sont pas liées à l'activité agricole.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage d'artisanat.
- Les installations ou établissements classés qui ne sont pas liés à l'activité agricole.
- L'aménagement de terrains pour le camping et/ou 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 exhaussements et affouillements dans les secteurs de zone humide.
- Les clôtures avec des soubassements dans les secteurs de zone humide.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1. Dans toute la zone sauf dans les secteurs de zone humide

- L'extension mesurée des constructions existantes (20% maximum de la surface de plancher existante).
- Les reconstructions à l'identique dans le cas de sinistre.
- Les constructions directement liées et nécessaires aux activités agricoles, sous réserve d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricoles ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique.
- Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisé par l'exploitant.

2.2. Dans le secteur Nb

- L'extension mesurée des constructions existantes (20% maximum de la surface de plancher existante) dont la destination est à usage d'habitation, d'équipement hôtelier, à usage de bureau, à usage culturel ou de sport et loisirs.

2.3. Dans les secteurs de zone humide

Seuls sont autorisés les travaux d'entretien et de restauration.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

1- **Éléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L.151- 23 du code de l'urbanisme**

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage et de patrimoine, identifiés en application de l'article L.151- 23 figurant au document graphique et à l'annexe n° 2 du présent règlement du P.L.U. et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

2- **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°4 du règlement.

3- **Bande de protection des lisières forestières**

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

Dans la zone non constructible de 50 mètres au droit des bois, seule une extension de 20% de la surface de plancher existante du bâti existant à la date d'approbation du PLU peut être envisagée, sous réserve qu'elle ne s'avance pas vers le massif.

4- **Protection des zones humides**

Une partie de la zone N est concernée par une zone humide effective à enjeu (Cf. Article 10 des dispositions générales du présent règlement).

5- **Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)**

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

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3- ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

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

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

3.2 – Voirie

La largeur des voies sera de 4m minimum.

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées avec un espace suffisant pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1.-. Eau

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

4.2. - Assainissement

4.2.1. Eaux usées :

A défaut de réseau public accessible, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire, conformément à la réglementation en vigueur. Un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif doit être joint au permis de construire.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à l'approbation des autorités compétentes.

4.2.2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être collectées sur la propriété et, éventuellement, infiltrées dans le sol après pré-traitement en ce qui concerne les eaux provenant des voies de circulation et des stationnements.

L'article 3 du règlement du SAGE s'applique sur tous les projets dès lors que la surface d'assiette du projet est supérieure à 1000 m² : Les eaux pluviales doivent être infiltrées sauf impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau.

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

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

4.3 - Electricité Télécommunications

Les raccordements des lignes publiques électriques et téléphoniques sur les parcelles privées doivent être enterrés.

Les postes de transformation doivent être réalisés en limite du domaine public. Les coffrets de raccordement électriques individuels et du réseau basse tension seront dans la mesure du possible encastrés en limite de propriété.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Aucune construction ne peut être édifée à moins de :

- 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

Les constructions doivent être édifées, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 8 mètres.

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

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

Les constructions non contigües doivent être implantées à une distance de 4 mètres au moins les unes des autres.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage. Toutefois, les extensions pourront se faire dans la continuité des bâtiments existants sans dépasser la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotir ou de bâtir, 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 ou tout pastiche sont interdits.

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

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions. Cette annexe est destinée à fonder la décision d'autorisation ou de refus de construire.

Les antennes paraboliques visibles depuis la rue sont placées au sol, sauf si elles sont en tôle perforée de couleur brune ou transparente. Elles ne pourront, quelle que soit leur forme et leur couleur, dépasser du faîtage des constructions.

Constructions annexes :

Le traitement des façades (matériau, couleur) et des toitures des annexes ou dépendances (garages, remises, buanderies) sera harmonisé avec celui de la construction principale (identique ou en rappel...). Le bois est autorisé.

Les serres ne doivent pas être visibles des voies et chemins.

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.

Dans le secteur Nb :

Clôtures : Les murs des clôtures existantes doivent être conservés, des ouvertures ponctuelles sont autorisées pour l'aménagement d'accès. Toutefois l'angle du mur de clôture bordé par la route départementale n°42 et le chemin vicinal n° 2 pourra être modifié en vue d'un aménagement de carrefour. Dans ce cas, le mur sera reconstruit suivant ses caractéristiques d'origine.

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 publiques.

La détermination du nombre de places, en fonction des différents types d'occupation du sol possible, est donnée en annexe du règlement.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

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

Dispositions particulières

Dans les ensembles paysagers repérés au document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur. La destruction partielle de ces ensembles peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité équivalente.

Les arbres isolés repérés éventuellement au document graphique, au titre de l'article sus visé, doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente.

L'allée plantée joignant le parc du château à la forêt des Quatre Piliers est protégée à ce titre.

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 neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

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 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

1. PRINCIPES GENERAUX

Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti à l'intérieur duquel elles s'insèrent en évitant toute rupture et contradiction par rapport aux lignes de ce paysage.

Cette intégration doit respecter, au lieu donné, la végétation existante, le site bâti ou non. Il n'est pas donné de règles impératives fixant la composition du volume des constructions ; Néanmoins des prescriptions d'ordre général, dégagées de l'observation systématique des constructions traditionnelles des Yvelines, doivent être respectées pour protéger le patrimoine ancien, rechercher une harmonie entre architecture traditionnelle et contemporaine, conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments et leur aspect esthétique.

Les constructions qui sont en référence explicite à des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

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

- Le relief avant travaux
- Les plantations éventuelles
- Les bâtiments existants ou à maintenir
- Les clôtures existantes et à créer

2. IMPLANTATION

Les implantations, soit de constructions nouvelles entièrement isolées, soit de constructions s'insérant dans un milieu bâti, doivent procéder d'un plan d'ensemble cohérent, tenant compte de l'occupation du sol sur les parcelles voisines. Similitude approchée d'implantation, d'aspect, de style, de proportions.

La ligne principale de faîtage sera disposée parallèlement ou perpendiculairement à la voie pour les constructions implantées à moins de 30 mètres des voies. Cette règle ne sera pas applicable en bordure de voies courbes.

D'une manière générale, on cherchera des implantations respectant le caractère, la volumétrie, l'ensoleillement, l'intimité du voisinage.

Des implantations amenant des ouvertures de baies permettant des vues directes et/ou plongeantes pourront être refusées si d'autres solutions sont possibles.

L'implantation respectera le terrain naturel et s'adaptera aux lignes de force du paysage.

3. VOLUMES

Dans le cas où la construction s'inspire du style régional traditionnel, il est rappelé que celui-ci est fait de maisons longues et basses aux pignons droits, aux toitures bien inclinées et sans débords en pignon si la maison est construite en référence au style régional.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et au terrain, suivant des proportions équilibrées :

- la façade « long pan » est, dans toute la mesure du possible, au moins une fois et demie plus longue que le pignon, sans pouvoir en aucun cas dépasser **20 mètres** sans décrochement d'au moins **1,50 mètres**.
- les sous-sols sont toujours enterrés (dans le cas où la présence de la nappe phréatique ne peut le permettre, il est prévu des bâtiments annexes).

La cote du plancher fini au droit des entrées du rez-de-chaussée n'excède pas 40 cm du sol naturel.

Si le terrain se trouve dans une zone résidentielle (zone U) on peut bâtir soit :

- une maison « traditionnelle », respectant les règles des styles caractéristiques de la région : l'Yvelines, le Mantois, le Drouais
- une variation s'inspirant du style traditionnel
- une maison d'architecture contemporaine (à l'exception de la zone UA) ; dans ce cas, l'architecture doit répondre aux critères d'implantation au site et respecter les règles concernant le jeu des volumes, le choix des matériaux et de couleurs. Les projets résolument « agressifs » ou « simplistes » ou « surchargés », sous couvert de modernité, sont refusés.

4. FACADES

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

La couleur des matériaux de construction, bruts ou enduits, dans tous les cas, se rapproche des couleurs des constructions existantes, du site où sont implantés les nouveaux bâtiments. **Les enduits voyants, tels le blanc, « blanc cassé » et vifs sont interdits.**

Le même matériau de revêtement de façade est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les soubassements et les annexes. Les bardages de bois sont toutefois admis sur une partie des façades. Ces bardages seront de préférence colorés (peints ou lazurés) plutôt que traités en « bois naturel » (lasure simple).

Les maçonneries crépies sont de préférence talochées, elles ne comprennent jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, chaînages, etc...

Les maçonneries en pierre (dans ce cas la pierre de pays est obligatoire) ou moellons apparents doivent être mises en œuvre suivant la technique traditionnelle, par assises horizontales ; les appareillages « décoratifs » sont proscrits, ce qui implique que dans le cas de restauration des constructions existantes, seules les pierres de taille et les moellons de bon appareillage peuvent rester apparents.

Les enduits doivent être réalisés à l'aide d'un mortier de chaux et plâtre et sont grattés ou lissés. Les joints affleurent le nu de la façade, ils ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

En aucun cas, les matériaux destinés à être recouverts, tels que briques ordinaires (destinées à être enduites), parpaings, carreaux de plâtre, etc...ne pourront être apparents.

5. PERCEMENTS

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

Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.

Les ouvertures plus hautes que larges, sauf les baies de portes-fenêtres ouvrantes au rez-de-chaussée.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) sont peintes de couleur uniforme non vive, ou éventuellement lazurées.

6. TOITURES

▪ Toiture à pentes :

Le faîtage principal est parallèle à la longueur du bâtiment.

Les toitures à 2 ou 4 pentes varient entre 35° et 45°. Toutefois une pente plus forte est admise pour les toitures en chaume (limité à la réfection ou l'agrandissement d'un bâtiment existant déjà recouvert de chaume) ainsi que pour les éléments singuliers (tourelles, etc). Les vérandas, jardins d'hiver et autres verrières auront une pente minimum de 20°. En cas d'agrandissement d'un bâtiment, la couverture de la nouvelle construction pourra être de même pente que l'ancienne.

Les couvertures sont obligatoirement réalisées en tuiles plates de terre cuite (60 à 80 au m²).

Dans le cas de bâtiments existants dont la couverture ne correspond pas aux précédentes dispositions, les prescriptions définies ci-dessus ne seront pas exigées.

Les couvertures en plaques d'asphalte (shingle, ... etc) sont interdites.

Les couvertures représentatives d'autres régions (tuiles canals, ardoise, etc...) sont interdites.

Les percements en toitures sont constitués par des lucarnes ou par des châssis vitrés posés dans le pan du toit. Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les châssis vitrés de toiture sont soumis à l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France. Les lucarnes sont de type à la capucine, à batière ou rampante.

Les lucarnes ne doivent pas, en largeur cumulée, excéder le tiers du long pan.

La largeur d'une lucarne ne peut dépasser 1,2 mètre hors tout.

La largeur entre deux lucarnes ne peut être inférieure à 1,5 mètre.

Les auvents couverts en même matériau que la toiture principale sont admis. Les vérandas, marquises sont admises lorsqu'elles sont le fruit d'une recherche technique.

▪ Les toitures terrasses végétalisées ou non sont admises dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment concerné.

7. CLOTURES

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

Les clôtures sur voies peuvent s'inspirer des clôtures traditionnelles, soit de murs en pierres apparentes ou de murs enduits, soit de haies végétales, soit de palissades en bois, soit de murs bahuts (hauteur maximale 0,70 mètre) surmontés d'éléments à claire-voie dans des proportions 1/3 plein-2/3 à claire-voie. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Les panneaux de béton brut préfabriqués sont interdits.

Toutes clôtures empruntant leurs motifs à une architecture étrangère à la région sont interdites.

Les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

De même, les ouvrages d'entrée (portails, portes,... etc) doivent être d'un modèle simple.

Les clôtures mitoyennes peuvent être constituées de grillages doublés de haies vives. Elles sont limitées à 2 mètres de hauteur et seront plantées d'essences locales mélangées (charmes, lilas, noisetiers, houx,...etc), de préférence aux Thuyas, cupressus, etc

8. RESTAURATION DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES

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

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

Principes à respecter pour la restauration des éléments suivants :

La toiture : on peut respecter les pentes de la toiture existante. De même on peut conserver le même matériau de couverture que l'ancien.

Les proportions initiales des anciennes lucarnes doivent être préservées.

Si de nouvelles ouvertures doivent être faites dans la toiture, on doit veiller à en limiter le nombre. Elles doivent prendre modèle sur les ouvertures existantes (lucarnes à la capucine ou rampantes) ou bien se situer dans le pan de la toiture (partie vitrée de dimensions réduites). Les « chiens assis » (lucarnes rampantes à pentes inversées) sont interdits.

Les ouvertures en façades : on doit respecter les proportions des ouvertures existantes qui sont en général plus hautes que larges.

Si de nouvelles ouvertures doivent être percées en façade, celles-ci sont limitées et respectent les proportions des ouvertures existantes. Les linteaux de ces baies seront en harmonie avec l'existant.

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

En grande majorité, les murs sont totalement recouverts d'enduits au plâtre ou à la chaux grasse. Il est important, pour la bonne conservation des maçonneries, de refaire au mieux cet enduit, en veillant à ne pas employer de matériaux qui enferment l'humidité dans les murs, tels que les enduits au ciment ou comportant un élément durcisseur ou plastifiant. En aucun cas, les murs recouverts initialement par un enduit doivent être dégagés, rendant ainsi les moellons ou les pierres apparents. En effet, toutes les pièces de bois, comme les linteaux, sont recouverts d'enduit. Leur dégagement risque d'entraîner leur dégradation et des désordres (humidité,...).

Les murs de certaines constructions sont enduits « à pierre vue » laissant ainsi apparaître la pierre par endroits seulement. On trouve, en aucun cas, de joints creux ou en relief.

Tous les enduits anciens étaient colorés soit par le sable qu'ils contenaient, soit par un badigeon appliqué sur la façade. D'une manière générale, le blanc et les coloris très clairs sont exclus des enduits de rénovation. Les coloris sont ocrés ou rosés, dans une palette très large.

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

9. TENUE DES PROPRIETES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les établissements et dépôts soumis à autorisation ou à déclaration seront masqués par des rideaux de végétation à feuillage persistant ou marescent.

On se reportera aux articles 13 traitant des espaces verts en ayant présent à l'esprit que l'harmonie de la construction, dans le paysage, mêle le domaine bâti au monde végétal.

Aussi il est souhaitable d'y planter des arbres, non seulement adaptés au sol et au climat de la région, mais qui s'insèrent aussi dans le paysage végétal du site dans lequel se trouvent les habitations. C'est pourquoi les essences locales sont à privilégier.

ANNEXE 2 : REGLES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- a. Dont la surface de plancher est inférieure à 200 m²
2 places de stationnement jusqu'à 100 m² de surface de plancher et une place de stationnement supplémentaire de 101 à 199m² inclus de surface de plancher de construction.
- b. Dont la surface de surface de plancher est supérieure ou égale à 200m²
4 places de stationnement jusqu'à 200 m² inclus de surface de plancher de construction et une place supplémentaire par tranche de 100m² de surface de plancher.

2. Pour les constructions à usage de bureau y compris les bâtiments publics :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de construction

3. Pour les établissements commerciaux et artisanaux :

- a. Commerces courants :
Commerces inférieurs à 150m² SDP : il n'est pas fixé de règles.
Commerces supérieurs à 150m² : La surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement
- b. Hôtels –restaurants :
1 place de stationnement par chambre
1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant

4. Pour les établissements d'enseignement du 1^{er} degré :

- 1 place de stationnement par classe
- 1 aire de stationnement pour 5 deux-roues par classe

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

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

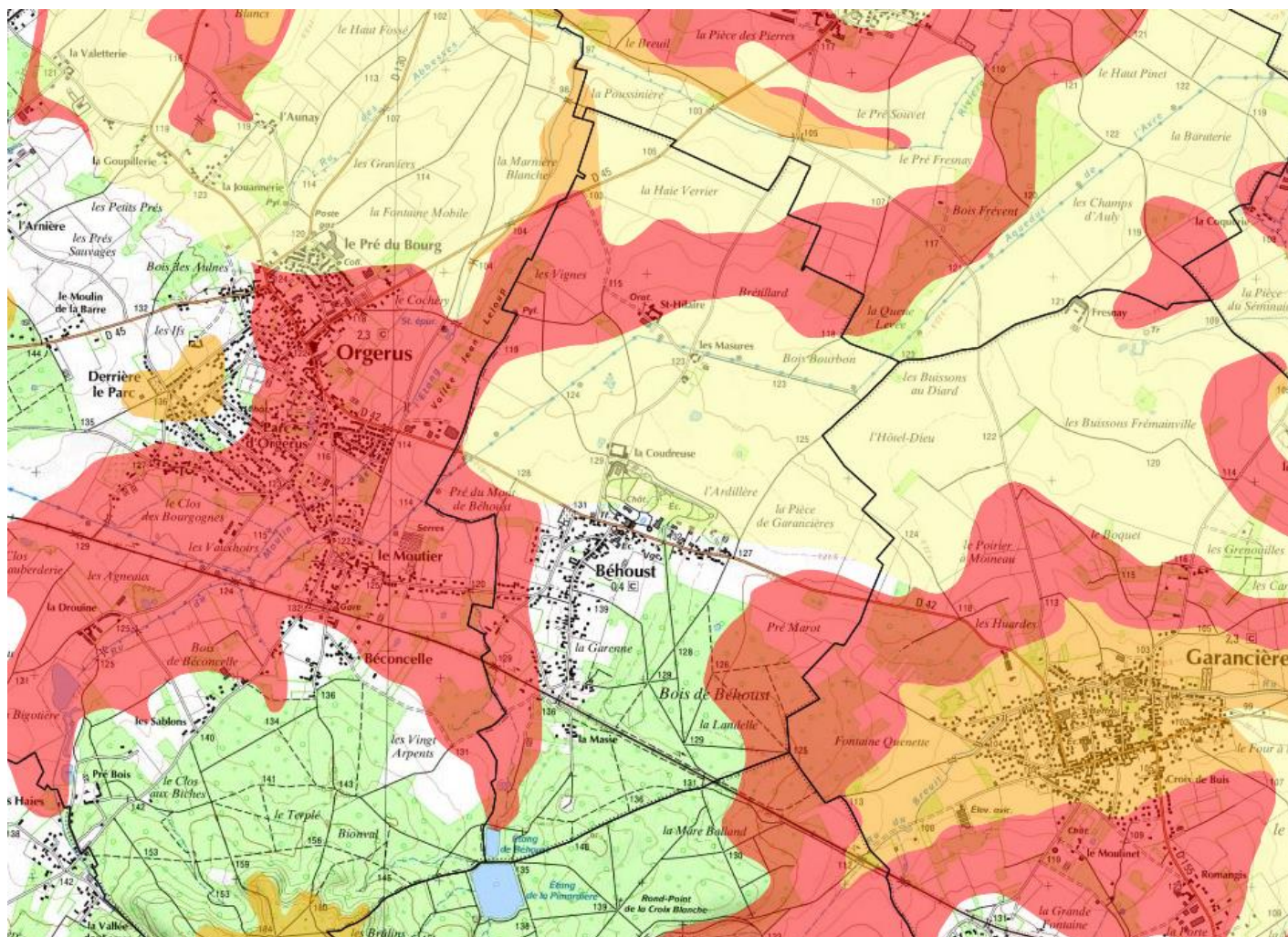
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ANNEXE 3 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro de référence au document graphique	Destination	Bénéficiaire	Superficie
ER 1	Aménagement entrée de village Ouest	Commune de Béhoust	Environ 3 300m ²
ER 2	Aménagement entrée de village Est	Commune de Béhoust	Environ 1 500m ²
ER3	Aménagement d'un carrefour	Commune de Béhoust	Environ 50m ²
ER4	Aménagement de cheminement piéton	Commune de Béhoust	Environ 1 300m ²
ER5	Agrandissement du cimetière	Commune de Béhoust	Environ 5 400m ²

ANNEXE 4 : ALEAS RETRAIT ET GONFLEMENT D'ARGILES



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

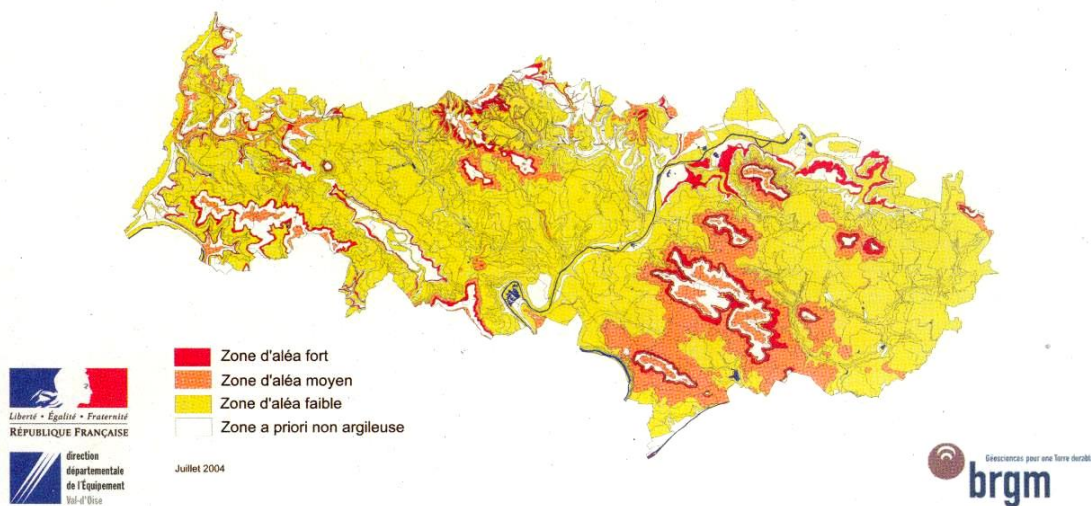
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce 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

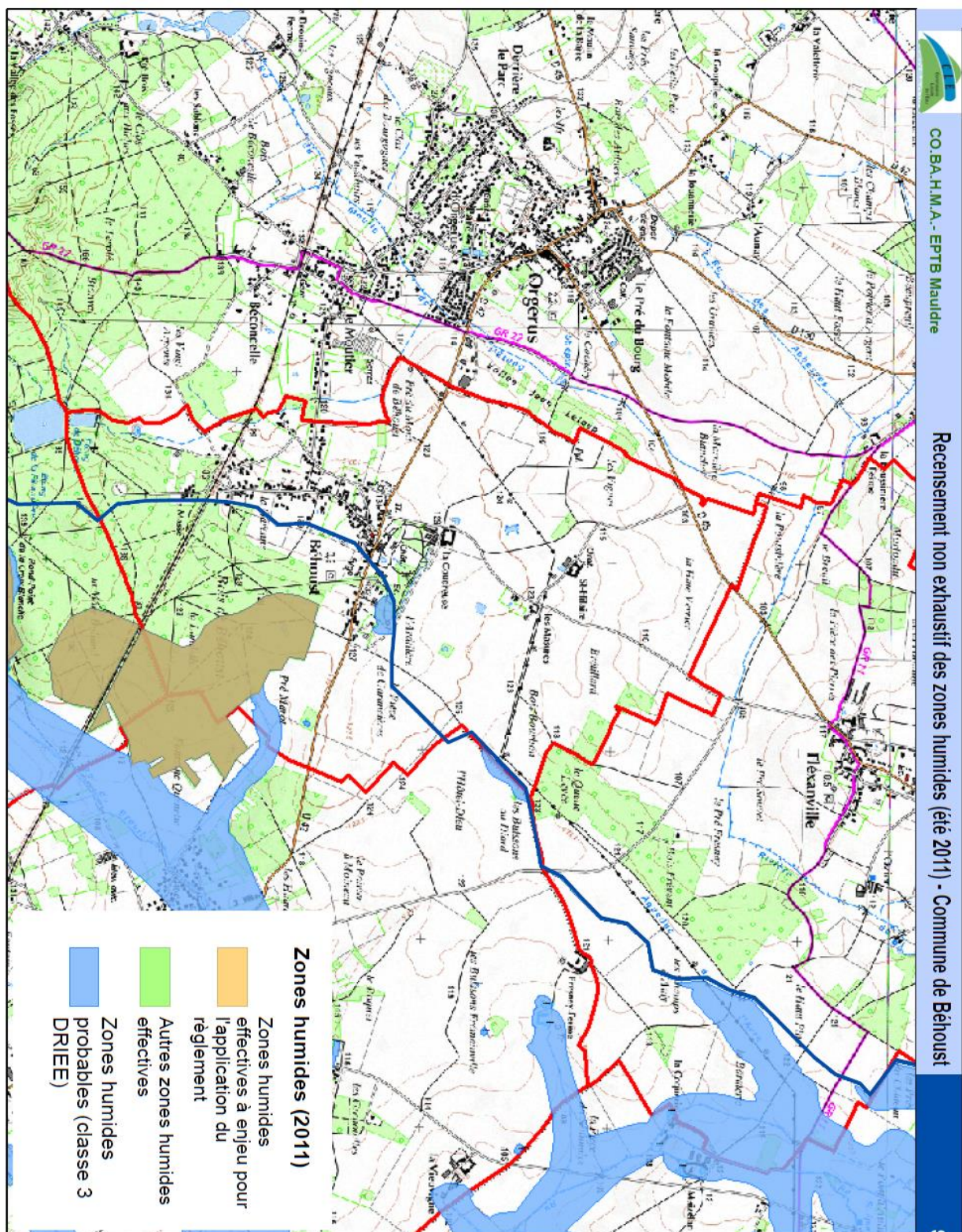
Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et 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

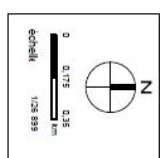


ANNEXE 5 : ZONES HUMIDES

Les dispositions concernant les secteurs répertoriés en zone humide sont précisées aux articles 10 et 11 des dispositions générales du présent règlement.



Février 2014



sources références :
IGN BDTopo
COBAHMA
DRIEE
SINPN

La délimitation est indicative et ne doit pas être exploitée à l'échelle de la parcelle.

Les zones humides effectives et effectives à enjeu sont issues d'un travail de terrain basé sur l'identification de la végétation hygrophile de zones pré-délimitées par recoupement entre des données bathymétriques, les sondes et la typologie de l'ISV, les vues aériennes, des cartographies existantes, en particulier celles des zones à dominante humide de l'AESN et les enveloppes à terre des zones humides établies par la DRIEE.

Prélimites de référence :
 SAGE Maudre
 78 Communes

ANNEXE 6 : LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER

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

Eléments bâtis

1 et 2 : Fermes

3 : Château

4 : Eglise

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

Eléments paysagers

Allée du château : Alignement d'arbres

Parc du château

Espace vert : site de la Tuilerie