



Révision du Plan Local d'Urbanisme

5

Règlement



Dossier approuvé en Conseil Municipal
en date du 7 décembre 2020

Vu pour être annexé à la délibération du
07 décembre 2020

DISPOSITIONS GENERALES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV (UV1 ET UV2)	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR (UR1, UR2 ET UR3)	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUM	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	46
ANNEXE 1	50
LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT	50
ANNEXE 2	58
NUANCIER RECOMMANDE POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET LES EXTENSIONS EN PARTICULIER DANS LE VILLAGE	58

DISPOSITIONS GENERALES

1-Rappel de certains articles du Code de l'urbanisme ou de dispositions jurisprudentielles applicables en plus des dispositions du présent règlement

Aspect extérieur des constructions

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

Reconstruction en cas de sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Voies bruyantes

Dans les bandes comprises entre 30 m et 250 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral relatif au « classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit » du 10 octobre 2000. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans les annexes du dossier PLU.

Risque inondation - PPRi

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

Bandes enherbées

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

Démolitions

Les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

Clôtures

En application de la délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2014, l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

Espaces boisés classés

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et 2 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

Limite de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), dans la bande de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique, hors site urbain constitué, toute construction nouvelle est interdite. Sont autorisées les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en direction du massif forestier sauf :

- celles liées à l'exploitation agricole ;
- si la construction concernée est implantée sur une parcelle séparée du massif boisé par une voie ouverte à la circulation routière.

A l'intérieur des sites urbains constitués, mentionnées sur le document graphique, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 m sauf celles liées à l'exploitation agricole.

Adaptations mineures

Les dispositions des articles du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux d'amélioration, de surélévation ou d'extension qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui n'aggravent pas la situation de non-conformité préexistante à ces mêmes règles.

Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par le risque retrait gonflement des argiles identifiés dans les annexes du PLU, les constructions devront respecter des précautions particulières pour terrasser et fonder un ouvrage.

De plus, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites. La plaquette « la construction sur les terrains argileux en Ile-de-France » éditée par la direction régionale de l'environnement est également consultable en annexe du présent règlement.

Prévention du risque de coulées de boue

Dans les zones concernées par le risque de coulées de boues identifiées sur la cartographie consultable dans les annexes du PLU, des précautions particulières devront être prises pour terrasser et fonder un ouvrage.

Préservation des zones humides

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.

Les aménagements prévus dans ces zones, identifiées ou non dans l'atlas cartographique du SAGE de la Mauldre, peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de la rubrique 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints.

En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires doivent être prévues (mise en œuvre du principe « éviter, réduire, compenser »).

Sur les zones humides effectives à enjeu pour l'application du règlement du SAGE de la Mauldre, une règle spécifique s'applique (cf article 2 du règlement du SAGE de la Mauldre).

Les secteurs de fond de vallée du territoire sont concernés par l'enveloppe zones humides de classe 3 de la DRIEE. Ce zonage (classe 3) correspond à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser (modalités précisées par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009) avant tout projet d'aménagement risquant de nuire à l'intégrité de ces milieux.

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique de zonage ou dans les zones où il y a une présence avérée de zones humides :

- Seuls les travaux d'entretien ou de restauration sont autorisés
- Les exhaussements, affouillements, remblaiements, dépôts de matériaux, l'assèchement, mise en eau et tout aménagement temporaire ou permanent qui n'aurait pas pour but de préserver la zone sont interdits
- Interdiction de tous travaux susceptibles de compromettre leur existence et leur qualité hydraulique et biologique

Anciennes carrières souterraines

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

Traitement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Protection du champ captant des Bîmes

Conformément à l'arrêté préfectoral du 21 avril 2008 annexé au présent dossier de PLU approuvé, dans les zones comprises dans les périmètres de protection rapproché et dans les périmètres de protection éloignés reportés sur le plan des servitudes, les restrictions du droit à construire dans le cadre de la protection de la ressource en eau potable devront être respectées.

Protection du patrimoine

En application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

2-Dispositions communes instaurées par le présent PLU applicables en toutes zones

Emplacements réservés

Sur les emprises foncières classées en *emplacement réservé* sur le plan de zonage ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement telle qu'elle est mentionnée sur le tableau figurant sur le document graphique.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties au règlement.

Marges de retrait pour isolation thermique par l'extérieur

Les marges de retrait du présent règlement peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Extension de constructions existantes implantées dans les marges de retrait

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant en hauteur et en longueur, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Vestiges archéologiques

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV (UV1 et UV2)

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Cette zone correspond au centre aggloméré de la commune (UV1), ainsi qu'au hameau des Flambertins (UV2).

Cette zone, à vocation résidentielle majoritaire, autorise une mixité fonctionnelle nécessaire à la vie de ces tissus urbains.

UV / 1.1. Destinations et sous-destinations

La zone UV correspond à la zone urbaine de centre village et du hameau des Flambertins.

Elle est destinée à accueillir des constructions :

- d'habitation ;
- à vocation artisanale, commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- de bureaux.

Sont également autorisés, sous condition :

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions détruites après sinistre doivent être reconstruites à l'identique.

UV / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Pour des raisons de sécurité ou salubrité, sont interdites :

- les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les nouvelles constructions à usage industriel et à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- le stationnement des caravanes isolées et tous types de dépôts anarchiques ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

En UV1 et UV2, dans les espaces paysagers protégés, sont autorisés les abris de jardin, les piscines découvertes sans dallage comportant un entourage bois perméable, le stationnement sur sol perméable. Sont aussi autorisés l'aménagement, l'extension modérée et la réhabilitation des constructions existantes à usage d'habitation.

UV / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UV / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

Dans le secteur UV1 :

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur UV2 :

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 20% de la superficie totale du terrain.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles ou des surélévations ne peut excéder 9,40 m au faitage.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 3,50 mètres au faitage.

2.1.3. Règles d'implantation

Dans les secteurs UV1 et UV2, les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc.).

Toutefois, l'implantation des constructions en retrait est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement par des bâtiments ou des murs, ou par les deux.

S'il existe à l'alignement un mur de clôture devant être conservé, la construction devra être implantée à 5 m minimum de l'alignement.

Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies, un recul des constructions de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement est obligatoire.

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou en retrait.

Si la construction est implantée en retrait, la distance de tout point de la construction par rapport à la limite séparative située en vis-à-vis ne pourra être inférieure à 4 m pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures. Cette distance est ramenée à 2,50 m minimum pour les parties de construction ne comportant pas d'ouvertures ou réalisées uniquement en rez-de-chaussée ou sur un niveau sous toit ainsi que pour les piscines.

Dans tous les cas, les parties de construction implantées sur une ou des limites séparatives seront obligatoirement aveugles.

Dans le secteur UV2, les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.

Dans le secteur UV1

Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 2,50 m.

Dans le secteur UV2

Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m pour les parties de constructions comportant une ou plusieurs ouvertures. Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture.

Toutefois, pour l'implantation des constructions à usage de piscines, d'abri pour voiture(s), d'abri de jardin, de resserre, de cellier, il n'est pas fixé de règle.

UV / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Dispositions générales

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 du village, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation d'un terrain à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

2- Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

Esprit général

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du quartier, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Les constructions neuves devront s'inspirer des formes urbaines des constructions traditionnelles du village. Cela devra notamment se traduire par le choix des gabarits, des proportions des façades (rapport longueur/hauteur), des formes de toitures et des pentes de toit. Cela devra aussi se traduire par le choix de matériaux de qualité en utilisant des matériaux naturels et traditionnels. Les imitations et les matériaux synthétiques sont interdites.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs. Les édifices, gaines et ouvrages techniques (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, installations de climatisation, de ventilation, VMC, etc.) doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction. Ils doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible de l'espace public.

Façades :

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect esthétique de qualité :

- Soit revêtus d'enduits traditionnels de finition lissé ou gratté fin sans pierres incrustées ni chainage : les couleurs des enduits devront s'inspirer des teintes traditionnelles issues de l'emploi des sables locaux ;
- Soit en pierres apparentes : dans ce cas les joints devront être affleurants le long de la façade et de couleur claire, ni creusés ni en relief.
- Soit en bois : d'aspect bois naturel, sans peinture et sans lasure

Sont interdits:

- o les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites ;
- o l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris, PVC, etc.

Les couleurs des façades, des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels des Yvelines. Une harmonie devra être créée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste. Les menuiseries doivent être peintes, vernies ou lazurées à l'exception des portes en bois qui peuvent rester couleur naturelle. Les teintes des huisseries et volets doivent s'harmoniser avec la couleur des enduits.

Les coffrets des volets roulants ne devront pas être en saillie sur façade, ils doivent être encastrés en linteau et revêtus d'un enduit ou d'un revêtement.

Toitures :

Les toitures doivent être à pentes avec un angle d'inclinaison compris entre 35 et 45 degrés, sauf pour les constructions annexes et les vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente et pour lesquelles les toitures plates sont autorisées.

Dans le cas de toiture à deux pentes, le pan le plus petit devra faire au minimum 1/3 du pan le plus grand en termes de largeur.

Les débordements de toitures en pignon sont limités à 15 cm.

La hauteur de la toiture ne doit pas excéder la hauteur de la façade correspondante à cette toiture.

Le faitage doit être parallèle à la longueur de la construction.

Les toitures devront être soit en ardoises ou en terre cuite (tuile plate traditionnelle 66 au m² environ) ou tuile mécanique petite moule plate (environ 22 au m² minimum). L'emploi du zinc et du verre est autorisé comme matériau complémentaire ou pour les annexes. Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé, le rouge trop vif et le flammé trop marqué sont interdites.

Sont interdits :

- les toitures à la Mansart ;
- les toitures terrasses excepté pour les annexes : elles doivent être non accessibles et faire au maximum 20% de l'emprise de la construction ;
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes, en rez-de-chaussée, accolées au bâtiment principal ou au mur de clôture) ;

- les couvertures présentant l'aspect de tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment, ou de tuiles mécaniques grand moule rouge, losanges ou non ;
- les chiens assis (voir définition en annexe).

Ouvertures dans les combles et panneaux solaires ou photovoltaïques situés en toiture :

Les percements de toitures destinés à l'éclairage des combles devront constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis situés dans le plan du toit (velux) soit par une verrière.

L'implantation des lucarnes, châssis ou fenêtres de toit doit être composé avec les ouvertures en façade, en étant axée ou alignée sur les baies et trumeaux de la façade.

Dans tous les cas ces ouvertures ne devront pas occuper plus du quart du linéaire de toiture. Le raccordement supérieur des lucarnes avec la toiture ne devra pas être situé à plus des deux tiers de la hauteur de toiture à compter de l'égout. La proportion des lucarnes : rapport hauteur sur largeur devra être supérieur à 5/3 ou inférieur à 3/5. L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, la largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, leurs façades et leurs jouées doivent être verticales et de même aspect que la façade.

Les châssis de toit et panneaux solaires photovoltaïques doivent être insérés dans la toiture et ne pas former de saillie. Les panneaux solaires photovoltaïques doivent être implantés en longueur, soit au plus près du faitage, soit au plus près de l'égout du toit, sur toute la longueur de la toiture.

Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec la construction principale notamment par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les sous-sols devront être au moins en partie enterrés, la cote du plancher fini du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm par rapport au terrain naturel.

Créations ou aménagements de façades commerciales :

Les façades commerciales qui présentent un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.) doivent être préservées ou mises en valeur. Le traitement commercial des façades doit être sobre, il ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée ni, en largeur, le local commercial. Les percements doivent respecter l'architecture de l'immeuble en particulier les proportions et le rythme de la façade. Lorsqu'une activité est établie sur plusieurs bâtiments contigus, les percements doivent respecter les limites entre bâtiments et ne doivent pas être d'un seul tenant. Les matériaux réfléchissants, les caissons et les décors lumineux, les couleurs très vives ou très fortement contrastées, brillantes ou fluorescentes sont interdites.

Les façades commerciales, spécialement dans le cas d'un aménagement dans un bâtiment ancien, doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées et avec les bâtiments avoisinants. Les devantures contemporaines sont autorisées à condition qu'elles respectent le rythme et la composition de la façade de l'immeuble et des bâtiments voisins. Le bandeau destiné à recevoir une enseigne ne doit pas masquer les séparations entre les étages ou entre immeubles contigus. Il doit être proportionné à la taille du bâtiment et se limiter au linéaire de vitrine commerciale. Les caissons de rideaux métalliques ne doivent pas être visibles de la voie publique et ne doit pas présenter de saillie en façade.

3- Prescriptions spécifiques applicables en plus en cas de travaux de réhabilitation - modification - extension réalisés sur des constructions anciennes repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction d'origine, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Les modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures ;
- maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique ;
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges ;
- maintien du rapport pleins / vides ;
- peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs ; soit présenter une facture moderne de qualité.

Le ravalement des façades des constructions anciennes doit être réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont interdits). Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, doivent être nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints doivent affleurer le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne doivent pas être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil. Les murs, en moellonage ou "tout venant", initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit doit être repris ou remplacé.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

La totalité des façades, même non susceptibles d'être vues du domaine public, doit être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues, mais pas obligatoirement à l'identique de ce qui sera fait sur la façade principale.

4- Les clôtures

Lorsque le bâti n'est pas continu, la clôture doit assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

La continuité sur rue pourra être assurée par des constructions ou des éléments constructifs : porches, murs...

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Pour les nouvelles clôtures, un grand soin doit être apporté au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage environnant. Une harmonie doit être assurée avec les clôtures existantes sur les propriétés voisines.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein en moellons rejointoyés ou enduit. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes. Ces murs seront recouverts d'un chaperon en tuiles. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur ;
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille à barreaudage vertical de teinte foncée. Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les clôtures en limite séparatives ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Il n'est pas imposé de soubassement en dur pour les clôtures situées sur les limites séparatives.

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives) :

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ;
- le PVC ;
- les plaques de béton préfabriqué ;
- les grillages avec dispositif d'occultation (type canisse).

5- Les antennes paraboliques et hertziennes

Elles sont autorisées mais leur implantation est soumise aux prescriptions suivantes :

- 1- Elles doivent être intégrées au site
- 2- Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public
- 3- Elles seront, de même que leur support, de couleur similaire à l'élément de construction sur lequel elles s'accrochent (mur, toiture, souche de cheminée, etc.)
- 4- Elles doivent être fixées à titre définitif et ne pas présenter de câble ou de raccords volants

UV / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales de toute nouvelle construction et/ou opération d'aménagement doit être conforme aux dispositions du SAGE de la Mauldre.

En application de la délibération de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application, les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées. Le débit de rejet des eaux pluviales est limité à 1 litre par seconde et par hectare, sauf :

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site ;
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m².

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

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

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

L'arrachage partiel ou total d'éléments plantés remarquables pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

10% au moins de la superficie totale du terrain seront conservés en pleine terre et traités en espace vert.

UV / 2.4. Stationnement

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

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ;
- 2- Pour les constructions et installation à usage d'artisanat, de commerce, de bureau : 1 place de stationnement pour 65m² de surface de plancher ;
- 3- Pour tous les établissements d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour 2 chambres.

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

Les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Pour les opérations de création ou de construction de plus de 5 logements, est exigée une place supplémentaire par tranche de 5 logements arrondie au nombre inférieur.

Stationnement pour les deux roues :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m² minimum.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

III- Équipement et réseaux

UV / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par 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.

3.1.2. Voirie

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

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

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

En cas de création de voies destinées à être classées dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et avoir un minimum de 4 m de largeur de chaussée.

UV / 3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

Électricité et téléphone Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les branchements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau usées dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable ; le rejet d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR (UR1, UR2 et UR3)

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Cette zone, ainsi que les 3 sous-zonages, correspondent aux secteurs pavillonnaires.

UR / 1.1. Destinations et sous-destinations

La zone UR régleme nte des secteurs pavillonnaires.

Elle est destinée à accueillir des constructions :

- d'habitation ;
- à vocation artisanale, commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- de bureaux.

Sont également autorisés, sous condition :

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions détruites après sinistre doivent être reconstruites à l'identique.
- Les constructions ou installations à usage de commerce, d'artisanat, de bureau non soumises à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) sont admises, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune gêne ni aucune nuisance, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque de pollution ou de dommage aux personnes et aux biens.

UR / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Pour des raisons de sécurité ou salubrité, sont interdites :

- les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les nouvelles constructions à usage industriel et à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- le stationnement des caravanes isolées et tous types de dépôts anarchiques ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

UR / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UR / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

Dans le secteur UR1 :

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur UR2 :

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur UR3 :

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 20% de la superficie totale du terrain.

Pour chaque sous-zonage, l'emprise au sol pour les constructions principales à usage d'habitation est fixée à 200 m² par bâtiment autonome. Si l'emprise au sol maximum autorisée en application du présent article excède 200 m², elle devra être scindée en plusieurs bâtiments séparés dont aucun n'excèdera 200 m² d'emprise au sol.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles ou des surélévations ne peut excéder 9,40 mètres au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 3,50 mètres au faîtage.

2.1.3. Règles d'implantation

Les constructions nouvelles devront être implantées à 5 m minimum des voies existantes ou futures.

Cette règle n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de :

- L'extension horizontale des bâtiments existants qui pourra être implantée à 2,5 m minimum de l'alignement ;
- L'extension horizontale ou verticale de bâtiment existant implanté à l'alignement ou à moins de 5 m de l'alignement ;
- L'aménagement ou la réhabilitation des constructions existantes implantées à l'alignement ou à moins de 5 m de l'alignement ;
- La construction de bâtiment s'appuyant en contiguïté à une construction existante en bon état, elle-même élevée à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Dans ces cas, l'extension de la construction existante ou la nouvelle construction pourra être implantée à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant.

En UR 1 et UR 2 :

Par exception faite pour les abris de jardin qui peuvent être implantées en limite séparative, les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Dans ce cas, les parties de constructions implantées sur la ou les limites séparatives seront obligatoirement aveugles.
- soit en retrait.

Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, la marge de retrait doit être au moins égale à 4 m pour les parties de constructions comprenant une ou plusieurs ouvertures. Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture, et pour les parties de constructions destinées à usage d'abris pour voiture(s).

Par rapport à la limite de fond de propriété, cette distance est portée à 8 m par exception faite pour les abris de jardin qui peuvent être implantées en limite séparative.

Dans tous les cas les piscines seront implantées au minimum à 4 m des limites séparatives aboutissant aux voies

En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles de retrait doivent être appliquées non pas par rapport aux limites parcellaires initiales, mais par rapport aux futures limites de lots issus de la division.

En UR3 :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives aboutissant aux voies au moins égale à 4 m.

Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les constructions annexes (cf. définition en Annexe 1 du présent règlement).

Cette distance est portée à 8 m par rapport à la limite de fond de propriété.

Les piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives aboutissant aux voies.

Toutefois les constructions à usage d'abris pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de resserre(s), de cellier(s) pourront être implantées sur une des limites séparatives. Dans ce cas, les parties de constructions implantées sur la limite séparative seront obligatoirement aveugle.

En application de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme, en cas de lotissement ou de permis valant division, les règles de retrait doivent être appliquées non pas par rapport aux limites parcellaires initiales, mais par rapport aux futures limites de lots issus de la division.

En UR1 :

Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 m.

Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les constructions annexes (cf. définition en Annexe 1 du présent règlement).

Pour les constructions à usage de piscine, d'abris pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de resserre(s), de cellier(s), etc. : sans objet.

En UR2 et UR3 :

Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre des constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Pour les constructions à usage de piscine, d'abris pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de resserre(s), de cellier(s), etc. : sans objet.

UR / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

PRINCIPES GENERAUX

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

Les 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 à l'harmonie des paysages.

La cote du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm par rapport au sol naturel dans le cas de terrain plat ou peu pentu, sauf si le dénivelé du terrain ou la cote de la voirie par rapport à celle du terrain justifie une surélévation plus importante.

EN UR1 :

LES TOITURES

- 1- Le toit doit être à deux versants compris entre 35° et 45°, à l'exception des vérandas et des constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.
- 2- Pour les extensions en prolongement des constructions à usage d'habitation existantes, de même qu'en cas de surélévation partielle, les pentes des toitures devront être identiques à celles de la construction existante.
- 3- En cas de surélévation totale du bâtiment principal, les toitures devront respecter les prescriptions définies ci-dessus.
- 4- Les toitures à un seul versant sont autorisées pour les constructions destinées à usage d'entrepôts, d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de serre(s), de cellier(s), etc. pourront avoir des pentes de toitures inférieures à 35°.
- 5- Les couvertures seront réalisées :
 - en tuiles plates de teinte brun flammé, rouge flammé en évitant un ton uniforme
 - en tuiles plates sans côte (22 au m² environ) ou en tuiles vieilles petit moule (65 au m² environ)
 - pour les pentes de toiture inférieures à 35° le zinc prépatiné est autorisé.
- 6- Les panneaux et les capteurs solaires peuvent être utilisés sur les toitures des bâtiments. Ils seront encastrés.
- 7- Pour les bâtiments à usage principal (habitation, artisanat, commerce, bureau, hébergement hôtelier, service public ou d'intérêt collectif) de même que pour les abris pour voiture(s) et les entrepôts, les couvertures de type chaume, tuiles canal, matériaux ondulés, bardeaux bitumeux (ex : type shingle), plaques de matériaux synthétiques sont interdites.
- 8- Pour les vérandas, les toitures peuvent être en tuile ou en matériau translucide sans relief. Les matériaux de type ondulé sont interdits.
- 9- Les « chiens assis » sont interdits.

EN UR2 ET UR3 :

LES TOITURES

- 1- Pour les extensions en prolongement des constructions à usage d'habitation existantes, de même qu'en cas de surélévation partielle, les pentes des toitures devront être identiques à celles de la construction existante, à l'exception des vérandas et des constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.

- 2- Les toitures à un seul versant sont autorisées pour les constructions destinées à usage d'entrepôts, d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de serre(s), de cellier(s), etc. pourront avoir des pentes de toitures inférieures à 35°.
- 3- Les couvertures seront réalisées :
 - en tuiles plates traditionnelles (70 à 80 au m² environ) de couleur rouge nuancé à brun rouge en évitant un ton uniforme
 - en tuiles mécaniques petit moule (22 au m² environ) de couleur rouge nuancé à brun rouge en évitant un ton uniforme
 - en ardoises naturelles
 - pour les constructions destinées à usage d'entrepôt(s), d'abri(s) pour voiture(s), d'abri(s) de jardin, de serre(s), de cellier(s), etc. les pentes de toiture inférieures à 35° peuvent être réalisées en zinc prépatiné.
- 4- Les panneaux et les capteurs solaires peuvent être utilisés sur les toitures des bâtiments. Ils seront encastrés.
- 5- Pour les bâtiments à usage principal (habitation, artisanat, commerce, bureau, hébergement hôtelier, service public ou d'intérêt collectif) de même que pour les abris pour voiture(s) et les entrepôts, les couvertures de type chaume, tuiles canal, matériaux ondulés, bardeaux bitumeux (ex : type shingle), plaques de matériaux synthétiques sont interdites.
- 6- Pour les vérandas, les toitures peuvent être en tuile ou en matériau translucide sans relief. Les matériaux de type ondulé sont interdits.
- 7- Les « chiens assis » sont interdits.

EN UR1 :

LES PERCEMENTS

1- Les façades et les murs (exception faite pour les portes d'abri(s) pour voiture(s) et pour les entrepôts)

Sur rue, les ouvertures doivent être plus hautes que larges et les surfaces pleines sont dominantes par rapport aux vides.

2- Les fenêtres et les volets

- 1- Les menuiseries ainsi que les volets roulants ou non, persiennées ou semi persiennées, devront être soit en bois d'aspect naturel soit en bois peint, soit en aluminium laqué ou en métal laqué ; les teintes devront être unies et homogènes..
- 2- Les coffrets des volets roulants ne devront pas être en saillie par rapport à la façade mais encastrés en linteau sous enduit ou revêtement.
- 3- Les ferrures des volets de même que celles des portes, lucarnes, etc. doivent être peintes soit de la même couleur que les huisseries soit en noir ou en gris foncé.
- 4- Les pavés de verre sont interdits.

3- Les toitures

Les percements en toitures devront être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Ils sont constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis vitrés encastrés dans la toiture et non pas en saillie et doivent être plus hauts que larges (1,20 m x 0,80 m maximum). Leur surface ne doit pas dépasser 4% de la surface du pan de toiture concerné.

4- Les portes et les portails

Les portes, les portails, les portes d'abri(s) pour voiture(s) et d'entrepôts seront soit en bois d'aspect naturel, soit en bois peint, soit en aluminium laqué, soit en métal laqué de la même couleur que les huisseries.

EN UR2 ET UR3 :

LES PERCEMENTS

1- Les fenêtres et les volets

- 1- Les menuiseries ainsi que les volets roulants ou non, persiennées ou semi persiennées, devront être soit en bois d'aspect naturel soit en bois peint, soit en aluminium laqué ou en métal laqué ; les teintes devront être unies et homogènes..
- 2- Les coffrets des volets roulants ne devront pas être en saillie par rapport à la façade mais encastrés en linteau sous enduit ou revêtement.
- 3- Les ferrures des volets de même que celles des portes, lucarnes, etc. seront peintes soit de la même couleur que les huisseries soit en noir ou en gris foncé.
- 4- Les garde-corps ne seront jamais constitués par des matériaux transparents lisses et réfléchissants
- 5- Les pavés de verre sont interdits.

2- Les toitures

Les percements en toitures devront être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Ils sont constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis vitrés encastrés dans la toiture et non pas en saillie et doivent être plus hauts que larges (1,20 m x 0,80 m maximum). Leur surface ne doit pas dépasser 4% de la surface du pan de toiture concerné.

3- Les portes et les portails

Les portes, les portails, les portes d'abri(s) pour voiture(s) et d'entrepôts seront soit en bois d'aspect naturel, soit en bois peint, soit en aluminium laqué, soit en métal laqué de la même couleur que les huisseries.

EN UR1 :

LES CLOTURES

SECTEUR DES FONCIAUX

Elles ne doivent pas dépasser 1,50 m de hauteur (non compris les supports)

- 1- Elles seront constituées de haies vives d'essences diversifiées persistantes ou locales à l'exclusion des thuyas, conifères et végétaux agressifs, elles pourront être doublées d'un grillage métallique plastifié de couleur verte
- 2- L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, etc. est interdit.
- 3- Les plaques et poteaux en béton armé, des éléments de béton préfabriqués ou non, enduits ou non, pleins ou fantaisie sont interdits
- 4- Les coffrets (eau, gaz, électricité, etc.) de même que les boîtes à lettres sont intégrés soit au bâtiment, soit à la clôture.

POUR LE RESTE DE LA ZONE UR 1

Elles ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur (non compris les supports)

1. Les clôtures sur rue seront constituées :

- Soit par un muret surmonté d'un barreaudage vertical doublé ou non d'une haie vive, ce muret ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Si ce muret est enduit, il devra être en harmonie avec la couleur de la façade de la construction principale.
- Soit de haies vives d'essences diversifiées persistantes ou locales à l'exclusion des thuyas, conifères et végétaux agressifs, elles pourront être doublées d'un grillage métallique plastifié de couleur verte

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

3. Les plaques et poteaux en béton armé, des éléments de béton préfabriqués ou non, enduits ou non, pleins ou fantaisie sont interdits

4. Les coffrets (eau, gaz, électricité, etc.) de même que les boîtes à lettres sont intégrés soit au bâtiment, soit à la clôture.

EN UR2 :

LES CLOTURES

- 1- Les murs de clôture repérés sur le plan de zonage seront conservés hors percements d'accès et remis en état avec des matériaux identiques aux murs de clôture existants
- 2- Elles ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur (non compris les supports) à l'exception de la remise en état des murs de clôture existants dont la hauteur est supérieure à 2,00 m de hauteur
- 3- Les clôtures sur rue seront constituées :
 - Soit par un muret surmonté d'un barreaudage vertical doublé ou non d'une haie vive, ce muret ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Si ce muret est enduit, il devra être en harmonie avec la couleur de la façade de la construction principale.
 - Soit de haies vives d'essences diversifiées persistantes ou locales à l'exclusion des thuyas, conifères et végétaux agressifs, elles pourront être doublées d'un grillage métallique plastifié de couleur verte.
- 4- L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, etc. est interdit.
- 5- Les plaques et poteaux en béton armé, des éléments de béton préfabriqués ou non, enduits ou non, pleins ou fantaisie sont interdits
- 6- Les coffrets (eau, gaz, électricité, etc.) sont intégrés à la clôture.
- 7- Les clôtures en limite des espaces naturels ou agricoles devront être obligatoirement constituées d'une haie bocagère d'essences régionales non résineuse (charme, noisetier, lilas, houx) ou de fruitiers, doublées éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre.

ANTENNE PARABOLIQUE ET HERTZIENNE

Elles sont autorisées mais leur implantation est soumise aux prescriptions suivantes :

- 1- Elles doivent être intégrées au site
- 2- Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public

- 3- Elles seront, de même que leur support, de couleur similaire à l'élément de construction sur lequel elles s'accrochent (mur, toiture, souche de cheminée, etc.)
- 4- Elles doivent être fixées à titre définitif et ne pas présenter de câble ou de raccords volants

En UR2 :

Prescriptions spécifiques applicables en plus en cas de travaux de réhabilitation - modification - extension réalisés sur des constructions anciennes repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction d'origine, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Les modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures ;
- maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique ;
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges ;
- maintien du rapport pleins / vides ;
- peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs ; soit présenter une facture moderne de qualité.

Le ravalement des façades des constructions anciennes doit être réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont interdits). Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, doivent être nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints doivent affleurer le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne doivent pas être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil. Les murs, en moellonage ou "tout venant", initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit doit être repris ou remplacé.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

La totalité des façades, même non susceptibles d'être vues du domaine public, doit être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues, mais pas obligatoirement à l'identique de ce qui sera fait sur la façade principale.

UR / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales de toute nouvelle construction et/ou opération d'aménagement doit être conforme aux dispositions du SAGE de la Mauldre.

En application de la délibération de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application, les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées. Le débit de rejet des eaux pluviales est limité à 1 litre par seconde et par hectare, sauf :

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site ;
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m².

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

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

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

Sera conservée sur la parcelle une surface de pleine terre perméable ou éco aménageable correspondant à au moins 70% de la surface non utilisable pour l'emprise au sol des constructions.

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

70% des surfaces libres de construction doivent être traitées en jardin d'agrément avec au moins 1 arbre pour 200 m² de terrain libre de construction.

En outre, les espaces présentant une déclivité doivent faire l'objet de plantations ou d'aménagements paysagers visant à retenir la terre végétale et éviter le ravinement.

UR / 2.4. Stationnement

En UR1 :

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

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ; toutefois pour le secteur UR 1 des Fonciaux, ce nombre est porté à 3 places de stationnement par logement ;
- 2- Pour les constructions et installation à usage de bureau, de service public ou de service d'intérêt collectif : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ;

En UR2 et UR3 :

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

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ;
- 2- Pour les constructions et installation à usage d'artisanat, de commerce, de bureau : 1 place de stationnement pour 65m² de surface de plancher ;
- 3- Pour tous les établissements d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour 2 chambres.

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

Les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Stationnement pour les deux roues :

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 3 m² minimum.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

III- Équipement et réseaux

UR / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par 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.

3.1.2. Voirie

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

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

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

En cas de création de voies destinées à être classées dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et avoir un minimum de 4 m de largeur de chaussée.

UR / 3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

Électricité et téléphone Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les branchements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau usées dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable ; le rejet d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques : artisanat, bureaux, industrie, commerce, entrepôts.

UA / 1.1. Destinations et sous-destinations

La zone UA régleme un secteur à vocation économique.

Elle est destinée à accueillir des constructions :

- à usage industriel et à la fonction d'entrepôt ;
- à usage d'artisanat, bureaux, commerces et services ;
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Sont également autorisés, sous condition :

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions à destination d'habitation à condition d'être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une construction ou installation à usage de bureaux ou d'artisanat existante ou autorisée dans la zone.
- Les constructions détruites après sinistre doivent être reconstruites à l'identique.

UA / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions destinées aux commerces
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- La création d'aire de dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- L'installation de caravanes pendant plus d'un mois par an.

UA / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximum est fixée à 50% du terrain, dont au maximum 20 % pour l'habitation.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,50 m au point le plus haut de la construction, hors superstructures.

2.1.3. Règles d'implantation

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 4 m.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 4 m, cette distance est ramenée à 2,50 m si la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouverture.

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter entre elles des marges de retrait minimum de 2,50 m.

UA / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux :

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

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès qu'elle est incompatible avec la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Les toitures

Les toits terrasse sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques à la conception d'ensemble du bâtiment.

Les toitures peuvent également être végétalisées.

Les dispositifs type panneaux solaires

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, afin de ne pas être perçus depuis la rue comme des éléments nuisant à l'harmonie du paysage.

Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble

dans lequel elles sont situées.

Les clôtures et les portails

Elles ne peuvent dépasser 2,50 m, mesurés en tout point du terrain

UA / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales de toute nouvelle construction et/ou opération d'aménagement doit être conforme aux dispositions du SAGE de la Mauldre.

En application de la délibération de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application, les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées. Le débit de rejet des eaux pluviales est limité à 1 litre par seconde et par hectare, sauf :

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site ;
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m².

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

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

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

Les espaces libres : Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

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

UA / 2.4. Stationnement

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

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ;
- 2- Pour les constructions et installation à usage d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ;
- 3- Pour les constructions et installation à usage de bureau : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher ;
- 4- Pour tous les établissements d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour 2 chambres.

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

Les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

III- Équipement et réseaux

UA / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par 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.

3.1.2. Voirie

Les voies doivent avoir au moins 8 m de largeur d'emprise.

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 se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

UA / 3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

Électricité et téléphone Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les branchements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par des canalisations enterrées et étanches

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

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

Pour les secteurs concernés : à défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur (dont le zonage d'assainissement) et déterminé en fonction de la nature des sols.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Cette zone est destinée à recevoir des constructions, aménagements ou installations d'intérêt public ou collectif.

UE / 1.1. Destinations et sous-destinations

La zone UE est destinée à accueillir des constructions, aménagements ou installations d'intérêt public ou collectif.

En UE*, le logement est autorisé, à des fins d'intérêt public et/ou collectif (logements aidés et/ou intergénérationnels) en accompagnement de la réhabilitation du château de Sautour.

UE / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Pour des raisons de sécurité ou salubrité, sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- le stationnement des caravanes isolées et tous types de dépôts anarchiques ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;

Par ailleurs :

- Les constructions détruites après sinistre doivent être reconstruites à l'identique.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

UE / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 9,40 m à l'exception des ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres ouvrages techniques.

2.1.3. Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l'alignement de la voie; les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Une distance d'au moins 4 m est exigée entre deux constructions non contiguës ; cette règle ne s'applique pas pour les constructions à édifier d'une hauteur à l'égout égale ou inférieure à 2,5 m.

UE / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

UE / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales de toute nouvelle construction et/ou opération d'aménagement doit être conforme aux dispositions du SAGE de la Mauldre.

En application de la délibération de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application, les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées. Le débit de rejet des eaux pluviales est limité à 1 litre par seconde et par hectare, sauf :

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site ;
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m².

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

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

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

L'arrachage partiel ou total d'éléments plantés remarquables pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

UE / 2.4. Stationnement

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des poids lourds et divers véhicules utilitaires ainsi que pour le stationnement des deux-roues.

Pour le revêtement des aires de stationnement, l'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement.

III- Équipement et réseaux

UE / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. 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. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

UE / 3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

Électricité et téléphone Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les branchements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau usées dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable ; le rejet d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUm

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Cette zone est destinée à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur des Mathurins.

AUm / 1.1. Destinations et sous-destinations

La zone AUm est destinée à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur des Mathurins.

Les occupations et utilisations du sols projetées devront respecter un phasage opérationnel, afin d'éviter un impact trop important sur le tissu d'équipements publics de la commune :

- Court terme : AUm1
- Long terme : AUm2

Afin de phaser dans le temps l'aménagement du site des Mathurins, le déclenchement de la viabilisation de la séquence AUm2 ne pourra intervenir qu'à l'issue de la rétrocession des espaces publics de la séquence AUm1.

Sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement et un programme respectueux des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions :

- A usage d'habitation,
- A usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- D'intérêt public et/ou d'intérêt collectif.

Ce schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble de l'opération.

Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées y compris les piscines.

AUm / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdites :

- Les constructions ou installations, d'exploitation agricole, d'exploitation forestière, d'industrie, d'entrepôt ou d'hébergement hôtelier,
- Les activités artisanales,
- Les activités de commerce de gros et de détail,
- Les activités de restauration,

- Les constructions ou installations soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.),
- L'ouverture de carrière,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne correspondent pas à l'implantation des installations ou des constructions autorisées.

AUm / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

La zone doit permettre l'accueil d'au moins 10% de logements aidés, conformément aux dispositions du SCoT.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AUm / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 9.40 m au faitage.

Pour les constructions annexes, cette hauteur est ramenée à 3,50 m au faitage.

2.1.3. Règles d'implantation

Les constructions devront être implantées à 3 m minimum des voies existantes ou futures.

Cette règle n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de terrains ayant deux limites sur voies y compris les voies piétonnes (parcelles d'angle), une seulement de ces deux limites sera considérée comme alignement.

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

Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 m pour les parties de constructions comprenant une ou plusieurs ouvertures. Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture.

Les piscines doivent être implantées en retrait et au minimum à 4 m des limites séparatives

Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre des constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 6 m pour les parties de constructions comportant une ou plusieurs ouvertures.

Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de constructions ne comportant pas d'ouverture.

AUm / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

PRINCIPES GENERAUX

- 1- 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 à l'harmonie des paysages ;
- 2- La cote du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm par rapport au sol naturel.

LES TOITURES

Les toitures doivent être à pentes avec un angle d'inclinaison compris entre 35 et 45 degrés sauf pour :

- les vérandas pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente
- Les parties de constructions réservées aux garages et les constructions annexes, pour lesquels il n'est pas fixé de degré de pente et pour lesquelles les toitures plates sont autorisées sous condition de ne pas être accessibles.

Dans le cas de toitures à deux pentes, le pan le plus petit devra faire au minimum 1/3 du pan le plus grand en termes de largeur.

Les débordements de toitures en pignon seront limités à 15 cm.

La hauteur de la toiture ne doit pas excéder la hauteur de la façade correspondant à cette toiture.

Les percements en toitures devront être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Ils sont constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis vitrés encastrés dans la toiture

LES CLOTURES

1- Elles ne doivent pas dépasser 1,50 m de hauteur (non compris les supports) à l'exception de la remise en état des murs de clôture existants dont la hauteur est supérieure à 1,50 m de hauteur

2- Les clôtures sur rue seront constituées :

- Soit par un muret surmonté d'un barreaudage vertical doublé ou non d'une haie vive, ce muret ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Si ce muret est enduit, il devra être en harmonie avec la couleur de la façade de la construction principale (habitat, équipement ou activité).
- Soit de haies vives d'essences diversifiées persistantes ou locales à l'exclusion des thuyas, conifères et végétaux agressifs, elles pourront être doublées d'un grillage métallique plastifié de couleur verte.

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

4- Les plaques et poteaux en béton armé, des éléments de béton préfabriqués ou non, pleins ou fantaisie sont interdits.

5- Les coffrets (eau, gaz, électricité, etc.) sont intégrés à la clôture.

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

AUm / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales de toute nouvelle construction et/ou opération d'aménagement doit être conforme aux dispositions du SAGE de la Mauldre.

En application de la délibération de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application, les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées. Le débit de rejet des eaux pluviales est limité à 1 litre par seconde et par hectare, sauf :

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site ;
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m².

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

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

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

Les surfaces libres de construction doivent être traitées en jardin d'agrément avec au moins 1 arbre pour 200 m² de terrain libre de construction.

AUm / 2.4. Stationnement

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

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation
2 places de stationnement par logement ;
- 2- Pour les constructions autres que de l'habitat
1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ;

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

III- Équipement et réseaux

AUm / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. 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. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.2. Voirie

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

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

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

AUm / 3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

Électricité et téléphone Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les branchements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau usées dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable ; le rejet d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Il s'agit d'une zone réservée aux activités agricoles.

A / 1.1. Destinations et sous-destinations

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules y seront autorisées :

- Les constructions, leurs annexes et extensions, installations et aménagements à condition qu'ils soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles d'au moins une Surface Minimale d'Assujettissement (SMA) y compris les bâtiments nécessaires aux activités dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, accueil à la ferme, transformation de produits agricoles à condition d'être accessoires à l'activité de production).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou s'ils sont nécessaires à la création d'ouvrages hydrauliques.
- La continuité des cheminements piétonniers figurant au document graphique devra être préservée.
- les constructions à l'identique en cas de sinistre.

A / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Toutes les constructions non indiquées au chapitre 1.1.

A / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé pour les bâtiments agricoles.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLU pourra se faire dans la limite de 30% d'augmentation de l'emprise au sol initiale.

Pour les annexes à l'habitation, la surface d'emprise au sol est limitée à 50m².

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 12 m au faîtage, cheminée et superstructure non comprises.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLU sera alignée sur la hauteur de l'habitation existante au point le plus bas.

Pour les annexes à l'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 m à la gouttière et n'avoir qu'un seul niveau.

2.1.3. Règles d'implantation

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 m au moins des voies de desserte ou emprises publiques.

Cependant les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul au moins égal à 1 m.

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Les extensions à l'habitation doivent être accolées au bâtiment principal et les annexes se trouver à une distance inférieure à 20m par rapport au bâtiment principal.

A / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Façades

L'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche. Sont interdites les couleurs vives.

Matériaux des couvertures :

Les matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle des façades telle que décrite ci-dessus.

Systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques : les couvertures pourront en comporter sous réserve : -qu'ils soient intégrés au bâtiment dès sa conception, -qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité

avérée, -que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture), -que les panneaux ne soient pas disposés en saillie, -que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

Clôtures

À l'exception des clôtures agricoles, les seules clôtures admises sont celles nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ; elles seront constituées de haies taillées de 2 m de hauteur maximum composées des essences définies à l'article 13, doublées ou non de grillage ou treillage métallique de teinte sombre (noir, vert foncé...) de 1,6 m de hauteur maximum ; les planches de ciment sont interdites.

A / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

Le ruissellement des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être maintenu à l'intérieur de la propriété : des dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont imposés sur la parcelle.

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

L'arrachage partiel ou total d'éléments plantés remarquables pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

A / 2.4. Stationnement

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique. Les stationnements devront être réalisés en matériaux perméables.

III- Équipement et réseaux

A / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. 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. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans

des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver. Les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits sauf pour les activités liées aux activités agricoles ou aux activités liées à la route, en accord avec le service gestionnaire de la voirie.

A / 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Toute construction à usage doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

3.2.2. Électricité et téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les branchements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

3.2.3. Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau usées dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable ; le rejet d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Il s'agit d'une zone naturelle, globalement inconstructible, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

En Np, sont autorisées les aires de stationnements végétalisées ainsi que leurs voies d'accès.

N / 1.1. Destinations et sous-destinations

Sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation forestière.
- Les constructions et installations d'intérêt général à condition de ne pas porter atteinte à la protection du site et du paysage.
- La réhabilitation et/ou restauration de bâtiments dans les volumes et gabarits existants.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'hydrauliques, d'assainissement ou d'irrigation et qu'ils soient nécessaires occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. dans la limite de 20 % d'augmentation de la surface de plancher avec un maximum de 50 m2 supplémentaires ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.
- En Np (1 et 2), les occupations ou utilisations du sol admises en N, ainsi que les aires de stationnements végétalisées et perméables et leurs voies d'accès. En Np1, les emprises des places de stationnements ne pourront excéder 30% de la surface de la parcelle concernée.

N / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdits toutes constructions ou aménagements non définis en 1.1. du présent règlement.

N / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :

2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLU pourra se faire dans la limite de 30% d'augmentation de l'emprise au sol initiale.

Pour les annexes à l'habitation, la surface d'emprise au sol est limitée à 50m².

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m hors tout.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLU sera alignée sur la hauteur de l'habitation existante au point le plus bas.

Pour les annexes à l'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 m à la gouttière et n'avoir qu'un seul niveau.

2.1.3. Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs et aux services publics qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m par rapport à l'alignement. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

La construction peut être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 2m.

Les extensions à l'habitation doivent être accolées au bâtiment principal et les annexes se trouver à une distance inférieure à 20m par rapport au bâtiment principal.

N / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Matériaux des couvertures :

Les matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle des façades telle que décrite ci-dessus.

Clôtures

Les seules clôtures autorisées sont les haies taillées de 2 m de hauteur maximum et composée des essences définies à l'article 13, doublées ou non de grillage ou treillage métallique de teinte sombre (noir, vert foncé...) de 1,6 m de hauteur maximum ; les planches de ciment sont interdites ;

N / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3.1. Gestion des eaux pluviales

Le ruissellement des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être maintenu à l'intérieur de la propriété : des dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont imposés sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être permis de se raccorder au réseau collectif –s'il existe– dans les conditions définies par son gestionnaire. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables...).

2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger

L'arrachage partiel ou total d'éléments plantés remarquables pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

N / 2.4. Stationnement

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

III- Équipement et réseaux

N / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. 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. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans

des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale au document graphique ("chemin piétonnier existant à conserver") sont à préserver. Les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits sauf pour les activités liées aux activités agricoles ou aux activités liées à la route, en accord avec le service gestionnaire de la voirie.

N / 3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.

Électricité et téléphone Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les branchements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau usées dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable ; le rejet d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

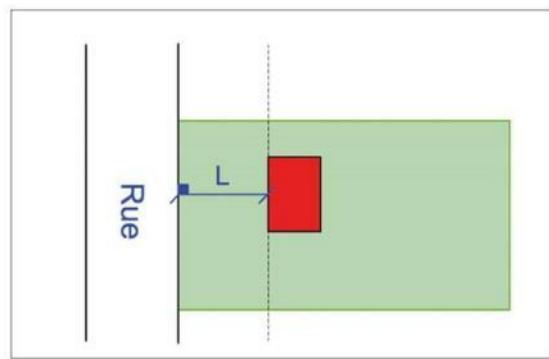
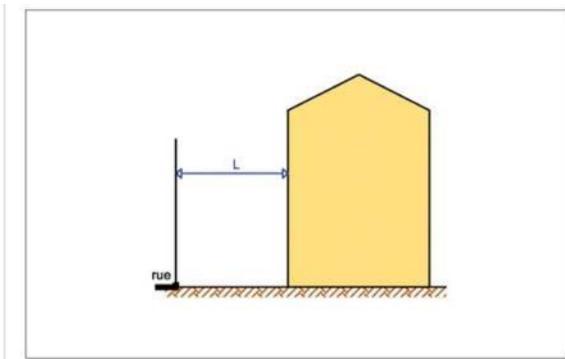
ANNEXE 1

LEXIQUE D'EXPLICATION DE CERTAINS MOTS OU EXPRESSIONS UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT

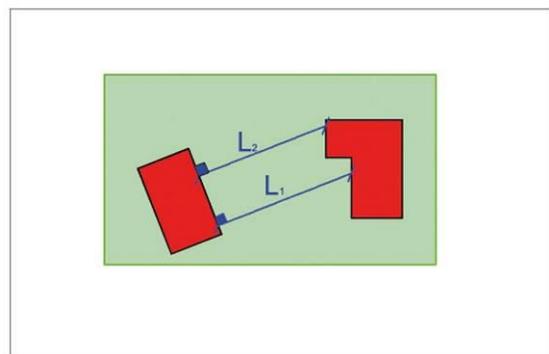
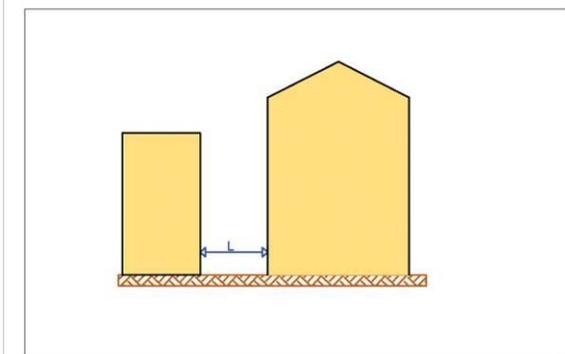
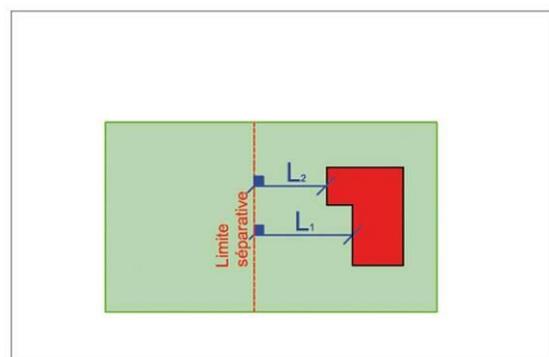
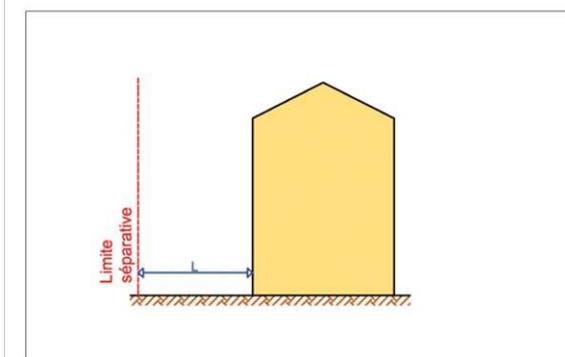
Equipements collectifs : ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Modalité de calcul de la longueur (L)

Pour l'application de l'article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques :



Pour l'application de l'article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives :



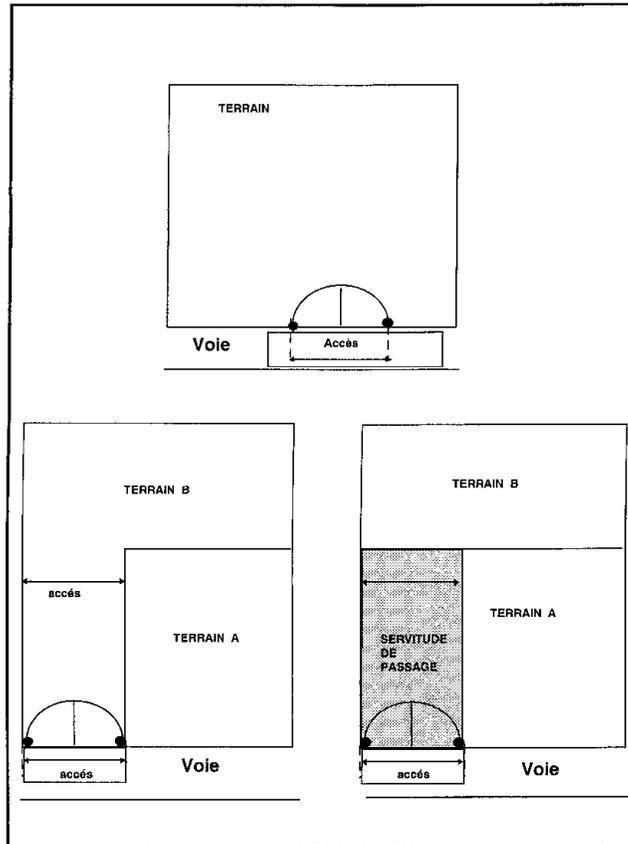
Abri de jardin :

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

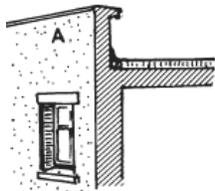
Accès et voie nouvelle :

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

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



Acrotère : muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



Alignement par rapport aux voies :

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique.

Annexe (construction annexe) :

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité : abri de jardin, remise à bois, etc. (hors garage) ;

- une construction non contiguë à une construction principale.

Chien assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Combles :

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Clôture :

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille,...etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

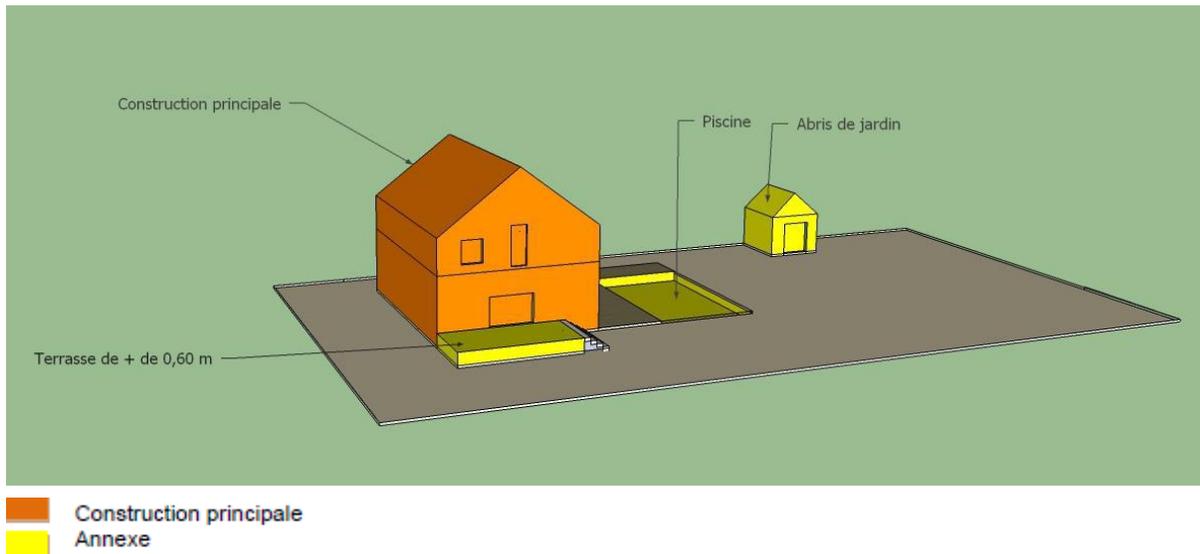
COS :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain (article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme). Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m² de surface de plancher pour 1 m² de terrain, soit pour un terrain de 400 m², une surface de plancher de 200 m² (400 X 0,5 = 200).

Construction principale :

Le règlement prévoit pour certains articles des dispositions spécifiques applicables aux constructions principales. Au titre du présent règlement la construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de bâtiment principal : il s'agit des bâtiments non contiguës et non destinées à l'habitation tels que garage, abris de jardin, mais aussi les terrasses situées à plus de 0.6 m du terrain naturel ou les piscines.

Le schéma joint montre la distinction ente construction principale et les autres éléments.



Emplacement réservé :

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments, y compris débords de toitures, balcons, marquises, auvent.

Espaces Paysagers remarquables et de fond de parcelle :

- Protection particulière instaurée au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Extension :

Agrandissement de la construction principale.

Extension modérée :

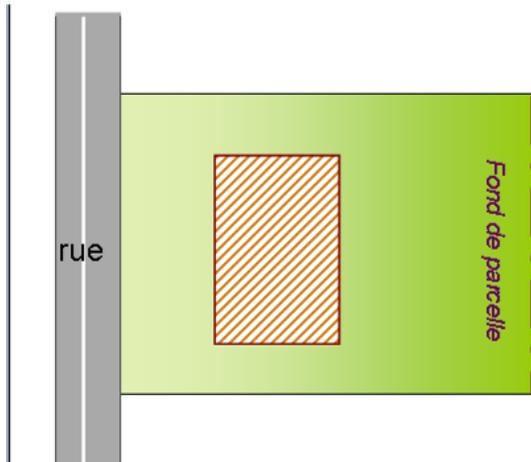
Extension n'excédant pas 20 m³ du volume supplémentaire par rapport au volume de construction existant à la date d'application du présent règlement.

Façade :

Chacune des faces verticales d'un bâtiment. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

Fond de parcelle :

C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



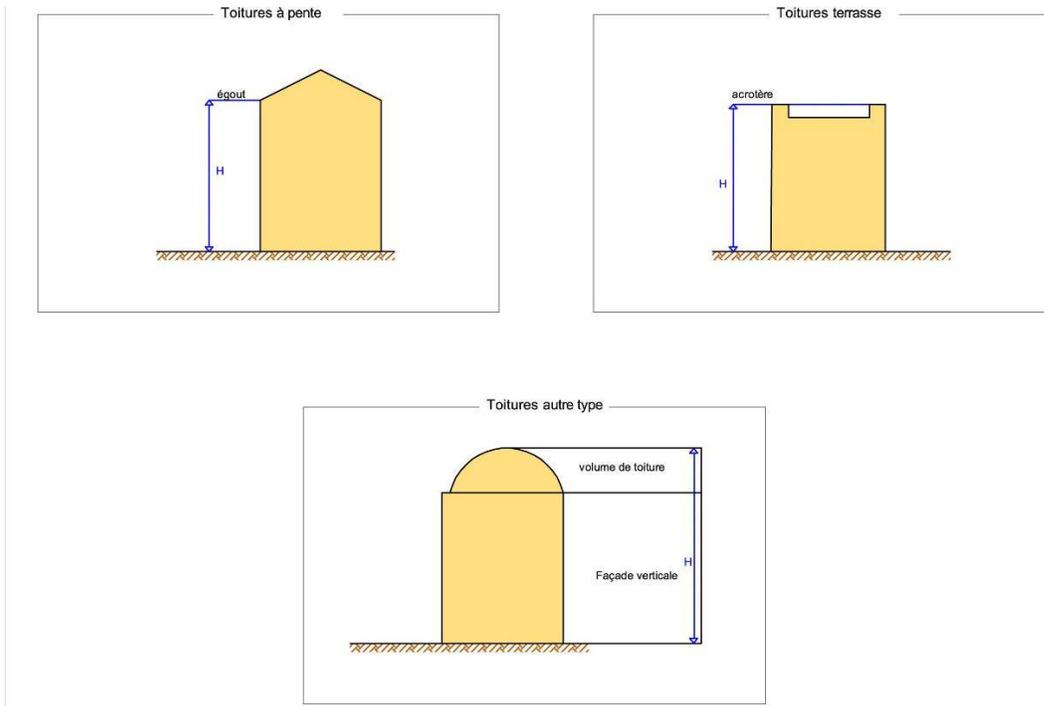
Marquise

Ouvrage suspendu vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée pour servir d'abri contre la pluie.

(exemple de marquise en photo ci-contre)



Modalités de calcul de la hauteur des façades : la hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).



Mesure de la hauteur: sol existant avant exécution des fouilles et remblais, terrain en pente

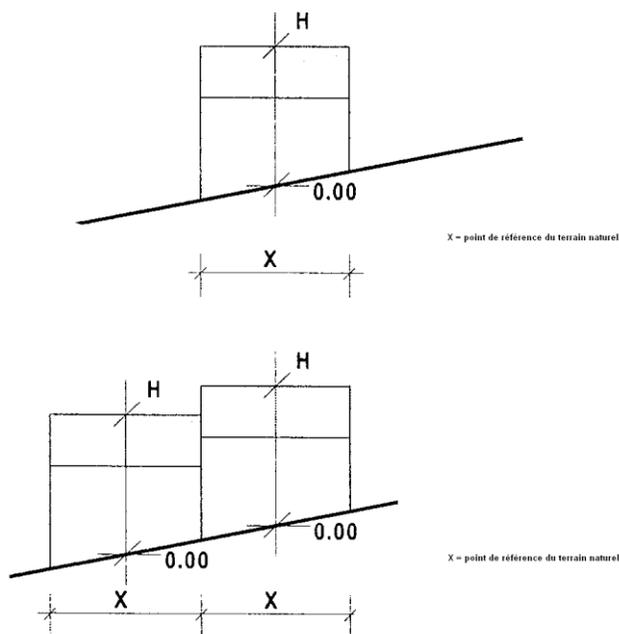
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Doit être regardé comme sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

La hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente.

Si la longueur de façade excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excède 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche.



Installations classées pour l'environnement :

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

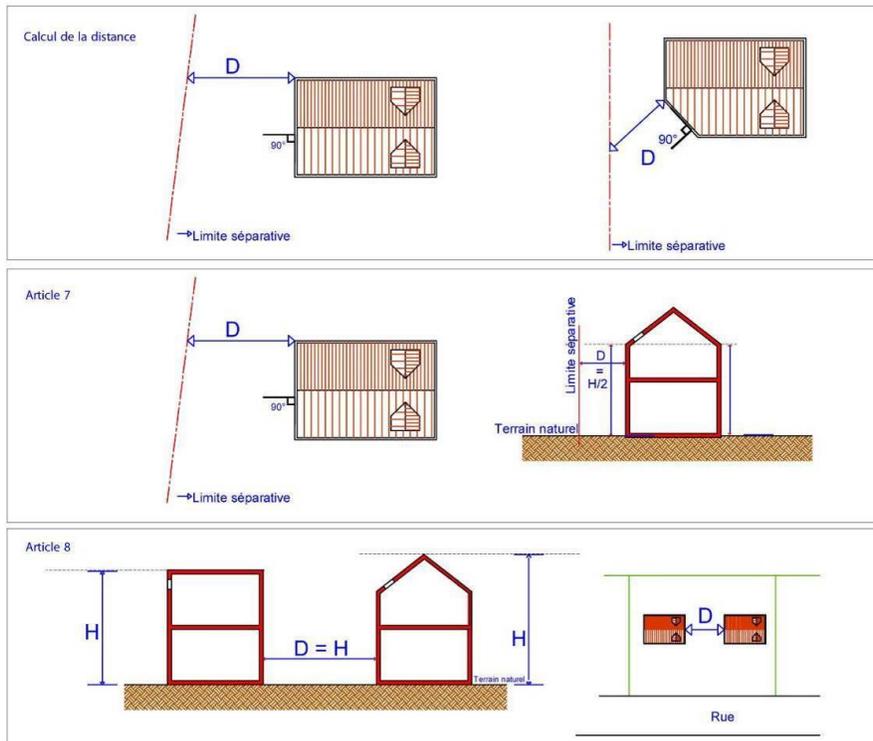
Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Marge de recul ou de retrait :

Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les *façades* d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul



Dans certains articles 8 du présent règlement, la hauteur est calculée à l'égoût du toit.

Ouverture :

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture étant un pignon aveugle.

Ouverture de toit :

Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiqué dans la couverture.

Afin de limiter les vues directes sur la propriété voisine, elle ne peut être établie qu'à 26 décimètres (8 pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer si c'est à rez-de-chaussée, et à 19 décimètres (6 pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs (cf. article 677 du Code Civil).

Pan d'une toiture ;

Surface plane formée par un versant de toiture.

Surface de plancher :

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

Vues :

Notion d'ouvertures créant des vues :

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

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.

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

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les verrières réalisées en toiture de moins de 3 m² ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

ANNEXE 2

NUANCIER RECOMMANDE POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET LES EXTENSIONS EN PARTICULIER DANS LE VILLAGE

Les façades



Les menuiseries



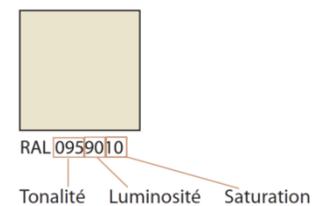
Les portes de garage



Les éléments de clôture



Les références RAL



Les palettes sont référencées selon la norme RAL (design), de façon à faciliter la sélection des tons choisis chez les fournisseurs, marchands de matériaux et professionnels du bâtiment ; Codées en fonction des tonalités (les 2 ou 3 premiers chiffres de la référence), de la luminosité (les 2 chiffres suivants), de la saturation (les 2 derniers chiffres), cette norme permettra, à terme, de demander la couleur équivalente chez les fournisseurs.

Les façades



La palette de couleur présente les tons pour les corps de façade : **enduits, encadrements et autres éléments de modénature** (corniches ou bandeaux) .

Les encadrements et les autres éléments de modénature (corniches ou bandeaux) , lorsqu'ils existent, seront réalisés dans un ton identique ou plus clair que le fond de façade sauf

teau) est réalisé dans un matériau différent et destiné à rester apparent, comme par exemple la brique, la pierre ou le bois.

Les menuiseries



La palette de couleur présente les tons pour les menuiseries : **fenêtres, volets et portes.**

Les fenêtres peuvent être soit du même ton que les volets. Les tonalités des volets sont classées par "familles" : les ocres, les rouges, les verts et les bleus.

Le choix des teintes des portes se fera en respectant cette logique de famille : une porte d'entrée peut donc être soit du même ton que les volets, soit d'un ton plus sombre ou soutenu (tons des portes notamment) toujours dans la même famille. Les tons clairs des fenêtres sont également acceptés.

Les portes de garage font l'objet d'un autre nuancier. Les vérandas seront examinées au cas par cas. Leur traitement devra être cohérent avec l'ensemble des bâtiments.

Les autres éléments

Les portes de garage



La palette de couleur présente les tons pour les **portes de garage**. Elle reprend les tons des fonds de façades.

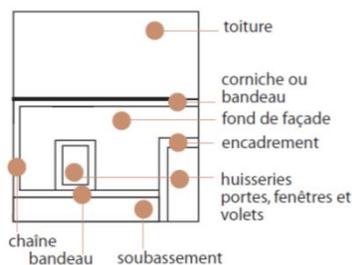
Les éléments de clôture



La palette de couleur présente les tons pour les **éléments de clôture autres que maçonnés** : **grilles, barreaudages, portails...** Elle reprend les tons des portes.

Le mur de clôture, lorsqu'il est maçonné, utilisera les mêmes tons que le fond de façade (enduit principal). Pour les parties non maçonnées, les tons utilisés de préférence seront ceux des portes. Ceux des volets sont également admis. Les grillages seront obligatoirement vert foncé.

Le vocabulaire



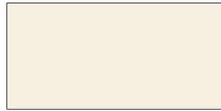
Les façades



RAL 0808020



RAL 0859020



RAL 0909010



RAL 0758020



RAL 0809020



RAL 0809010



RAL 0608020

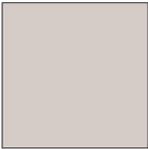
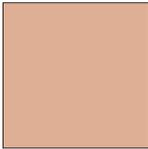
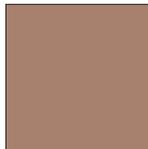


RAL 0609015



RAL 0609005

Les menuiseries

Tons possibles pour les portes	Tons possibles pour les fenêtres et volets	Tons clairs des fenêtres			
			RAL 0809010	RAL 0709010	RAL 0859010
	Tons moyens des fenêtres ou volets				
		RAL 0808005	RAL 0507020	RAL 1807015	
					
		RAL 0808020	RAL 0305030	RAL 1507020	
					
		RAL 0757020	RAL 0303040	RAL 1207020	
		Tons soutenus des portes			
			RAL 0706010	RAL 0203040	RAL 1703025
					
	RAL 0505010		RAL 0202029	RAL 1204020	
	Famille des ocres		Famille des rouges	Famille des verts	

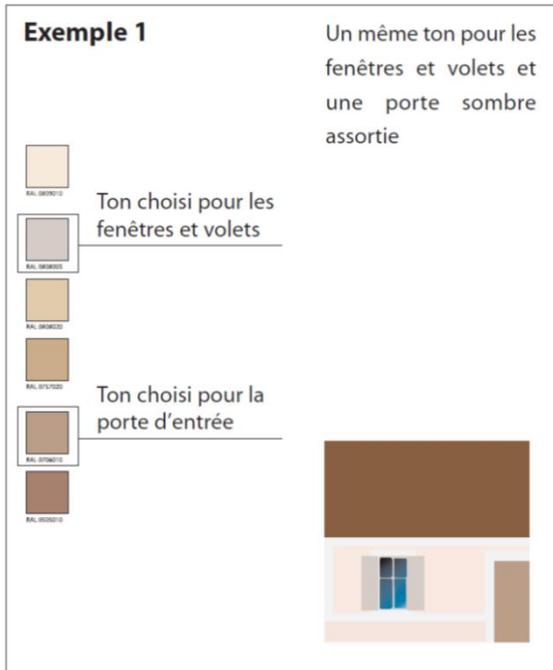
Les menuiseries

Exemples avec des tons ocre

Exemple 1 Un même ton pour les fenêtres et volets et une porte sombre assortie

Ton choisi pour les fenêtres et volets

Ton choisi pour la porte d'entrée



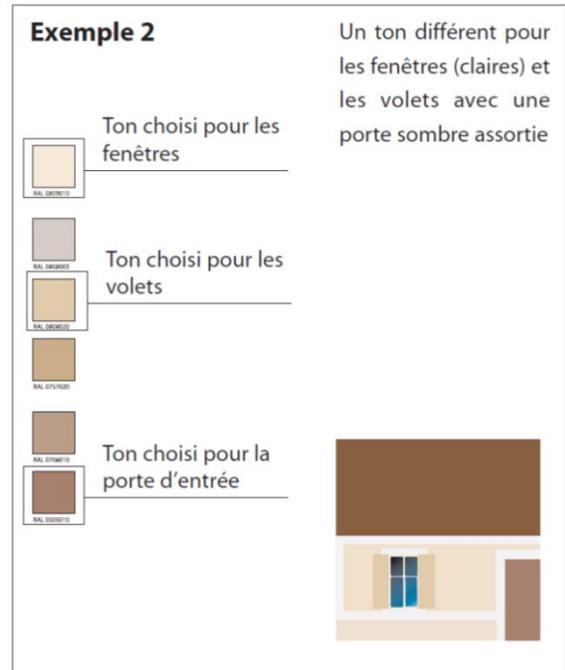
The color palette for Example 1 consists of six rectangular color swatches in various shades of ocre, from light to dark. The first two swatches are grouped under the label 'Ton choisi pour les fenêtres et volets', and the last two are grouped under 'Ton choisi pour la porte d'entrée'. To the right, a small architectural diagram shows a house facade with a window and a door, where the window frame and shutters are a light ocre color, and the door is a dark brown color.

Exemple 2 Un ton différent pour les fenêtres (claires) et les volets avec une porte sombre assortie

Ton choisi pour les fenêtres

Ton choisi pour les volets

Ton choisi pour la porte d'entrée

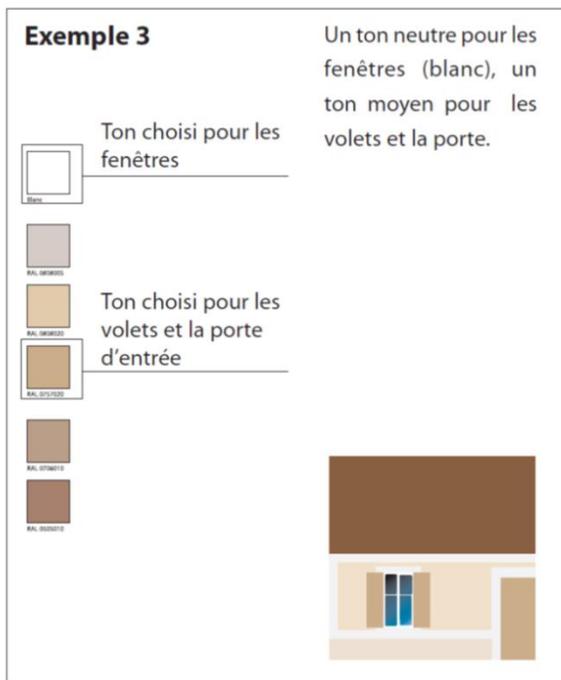


The color palette for Example 2 consists of six rectangular color swatches in various shades of ocre, from light to dark. The first swatch is grouped under 'Ton choisi pour les fenêtres', the second and third under 'Ton choisi pour les volets', and the last two under 'Ton choisi pour la porte d'entrée'. To the right, a small architectural diagram shows a house facade with a window and a door, where the window frame is a light ocre color, the shutters are a medium ocre color, and the door is a dark brown color.

Exemple 3 Un ton neutre pour les fenêtres (blanc), un ton moyen pour les volets et la porte.

Ton choisi pour les fenêtres

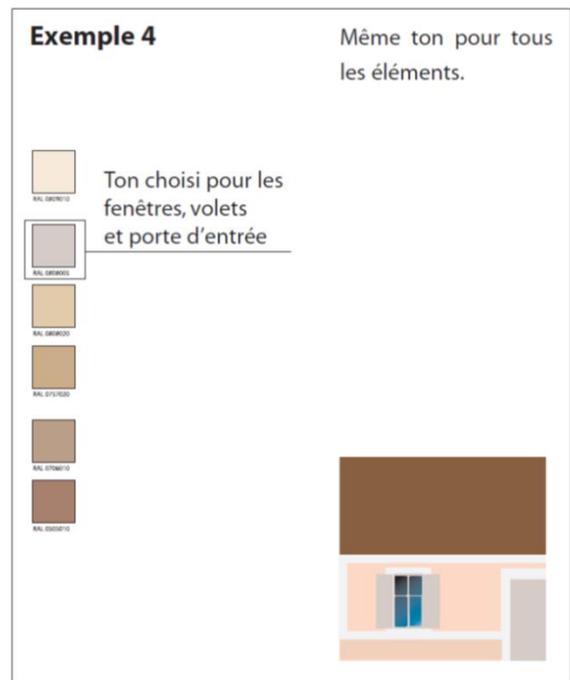
Ton choisi pour les volets et la porte d'entrée



The color palette for Example 3 consists of six rectangular color swatches in various shades of ocre, from light to dark. The first swatch is a white square with a black border, labeled 'Ton choisi pour les fenêtres'. The second and third swatches are grouped under 'Ton choisi pour les volets et la porte d'entrée'. To the right, a small architectural diagram shows a house facade with a window and a door, where the window frame is white, the shutters and door are a medium ocre color.

Exemple 4 Même ton pour tous les éléments.

Ton choisi pour les fenêtres, volets et porte d'entrée



The color palette for Example 4 consists of six rectangular color swatches in various shades of ocre, from light to dark. The first two swatches are grouped under 'Ton choisi pour les fenêtres, volets et porte d'entrée'. To the right, a small architectural diagram shows a house facade with a window and a door, where the window frame, shutters, and door are all the same medium ocre color.

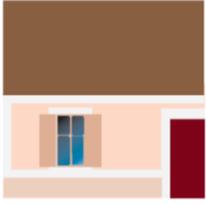
Les menuiseries

Exemples avec des tons de rouge

Exemple 1 Un même ton pour les fenêtres et volets et une porte sombre assortie

Ton choisi pour les fenêtres et volets

Ton choisi pour la porte d'entrée



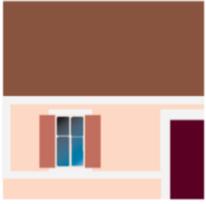
The diagram shows a house facade with a window and a door. The window frame and shutters are a light brown color. The door is a darker, reddish-brown color. The roof is a dark brown color.

Exemple 2 Un ton différent pour les fenêtres (claires) et les volets avec une porte sombre assortie

Ton choisi pour les fenêtres

Ton choisi pour les volets

Ton choisi pour la porte d'entrée

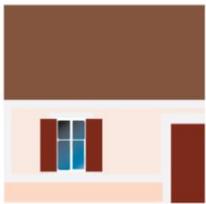


The diagram shows a house facade with a window and a door. The window frame is a light brown color, while the shutters are a darker brown color. The door is a dark reddish-brown color. The roof is a dark brown color.

Exemple 3 Un ton neutre pour les fenêtres (blanc), un ton moyen pour les volets et la porte.

Ton choisi pour les fenêtres

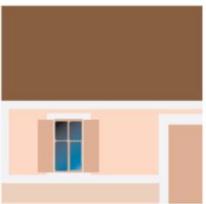
Ton choisi pour les volets et la porte d'entrée



The diagram shows a house facade with a window and a door. The window frame is white, while the shutters and the door are a medium brown color. The roof is a dark brown color.

Exemple 4 Même ton pour tous les éléments.

Ton choisi pour les fenêtres, volets et porte d'entrée



The diagram shows a house facade with a window and a door. The window frame, shutters, and the door are all the same light brown color. The roof is a dark brown color.

Les menuiseries

Exemples avec des tons de vert

Exemple 1

Un même ton pour les fenêtres et volets et une porte sombre assortie

Ton choisi pour les fenêtres et volets

Ton choisi pour la porte d'entrée

Exemple 2

Un ton différent pour les fenêtres (claires) et les volets avec une porte sombre assortie

Ton choisi pour les fenêtres

Ton choisi pour les volets

Ton choisi pour la porte d'entrée

Exemple 3

Un ton neutre pour les fenêtres (blanc), un ton moyen pour les volets et la porte.

Ton choisi pour les fenêtres

Ton choisi pour les volets et la porte d'entrée

Exemple 4

Même ton pour tous les éléments.

Ton choisi pour les fenêtres, volets et porte d'entrée

Les autres éléments

Les portes de garage



Pour chaque construction, la porte de garage sera traitée dans un ton identique ou très similaire à celui des fonds de façade, de façon à s'y intégrer le mieux possible.

Les portes de garage



Le mur de clôture, lorsqu'il est maçonné, utilisera les mêmes tons que le fond de façade (enduit principal). Pour les parties non maçonnées, les tons utilisés de préférence seront ceux des portes. Ceux des volets sont également admis. Les grillages seront obligatoirement vert foncé.