

COMMUNE DE MERE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

MODIFICATION DU P.O.S

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la Délibération du
Conseil Municipal du 3 juin 2010
approuvant la modification du POS

Juin 2010

Extrait du POS
Dispositions applicables à la zone UH

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I	Champ d'application territorial du plan	4
ARTICLE II	Portée respective du règlement	4
ARTICLE III	Division du territoire en zones	4
ARTICLE IV	Emplacements réservés	5
ARTICLE V	Adaptations mineures	5
ARTICLE VI	Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général.	6

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7	
SECTION I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	7
SECTION II	Conditions de l'occupation du sol	8
SECTION III	Possibilités maximales d'occupation du sol	13
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG	14	
SECTION I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	14
SECTION II	Conditions de l'occupation du sol	15
SECTION III	Possibilités maximales d'occupation du sol	20
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	21	
SECTION I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	21
SECTION II	Conditions de l'occupation du sol	22
SECTION III	Possibilités maximales d'occupation du sol	27
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	28	
SECTION I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	28
SECTION II	Conditions de l'occupation du sol	29
SECTION III	Possibilités maximales d'occupation du sol	32
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM	33	
SECTION I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	33
SECTION II	Conditions de l'occupation du sol	34
SECTION III	Possibilités maximales d'occupation du sol	37
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES		
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA1	38	
SECTION I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	38
SECTION II	Conditions de l'occupation du sol	39

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol	42
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA-UH	43
SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	43
SECTION II Conditions de l'occupation du sol	44
SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol	48
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA-UJ	49
SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	49
SECTION II Conditions de l'occupation du sol	50
SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol	53
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC	54
SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	54
SECTION II Conditions de l'occupation du sol	56
SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol	59
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND	60
SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	60
SECTION II Conditions de l'occupation du sol	61
SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol	64
TITRE IV : DISPOSITIONS SPECIALES CONCERNANT LES ESPACES BOISES CLASSES	65
ANNEXE I : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	66
DIRECTIVES	66
RECOMMANDATIONS COMPLEMENTAIRES	70
ANNEXE II : STATIONNEMENT	73
ANNEXE III : DEFINITIONS	85

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à la totalité du territoire de la commune de MERE.

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

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

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines définies par le présent Plan d'Occupation des Sols sont les suivantes : zone centre-bourg (UA), zones d'habitat individuel (UG et UH), zone d'activité (UI), zone affectée au service public ferroviaire (UM).

Les zones d'urbanisation futures définies par le Plan d'Occupation des Sols sont les suivantes : NA1 (Zone qui appartient au lieu-dit "Les Pourias"), zone NA-UH, zone NA-UJ (zone d'activité).

La zone agricole correspond à la zone NC, la zone naturelle correspond à la zone ND.

Chaque zone comprend un corps de règles divisé en quinze articles.

A l'intérieur de ces zones sont délimitées :

- les servitudes d'Espaces Boisés Classés (EBC) en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, et la servitude d'Utilité Publique issue du classement en « forêt de protection » du massif de Rambouillet.
- les Emplacements Réservés (ER) pour équipements publics ou espaces libres publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123-1.8 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4: ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE III - Dispositions applicables à la zone UH

Caractère de la zone

Cette zone est une zone résidentielle, réservée aux habitations individuelles, implantées isolément. Elle comprend un secteur UHa, UHb et un secteur UHc.

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

ARTICLE UH.1 - Occupations et utilisations du sol admises

I - Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation ;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

II - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation implantées isolément ;
- Les lotissements à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage d'activités artisanales non soumises à déclaration ou autorisation ;
- La reconstruction à l'identique et au Coefficient d'Occupation des Sols initial en cas de sinistre.
- En UHb : les constructions à usage de commerce.
- En UHc : Les constructions à usage d'habitation

III - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes sous réserve :
 - qu'ils n'occupent pas un terrain de plus de 2000 m²
 - que les travaux soient de nature à réduire les nuisances.
- Les baraquements de chantier à titre provisoire.

ARTICLE UH.2 - Types d'occupation et utilisation des sols interdits

I - Rappel :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II - Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UH.1 et notamment :

- La création d'installations classées ;
- Les caravanes isolées ;
- L'aménagement de camping et caravaning ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les établissements hospitaliers.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.3 - Accès et voirie

I - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. 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.

Pour désenclaver une construction, cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Cet accès ne devra desservir qu'une seule construction et avoir comme caractéristique, une largeur de chaussée de 4 m.

II - Voirie :

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre d'incendie, protection civile, brancardage, etc. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La création de voies privées peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Elles devront avoir une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8 m.

Les voies en impasse ne sont autorisées que lorsqu'elles constituent le seul moyen de desservir des constructions. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UH.4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau Electricité Télécommunications

Lorsque les lignes publiques électriques ou de télécommunications sont enterrées, les raccordements correspondants sur des parcelles privées doivent l'être également.
L'alimentation en eau potable de toute construction doit être assurée.

4.2.-. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable

4.3 - Assainissement

L'assainissement de toute construction doit être assuré.

1. Eaux usées :

Pour les eaux usées domestiques, le raccordement sur le réseau existant est obligatoire. Les demandes de branchement sont traitées par la commune de Méré (Affermage SAUR).

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. (Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé).

Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire article L421-3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

2. Eaux pluviales :

Les dispositions relatives aux eaux pluviales s'appliquent sans préjudice des dispositions particulières qui pourraient être prises en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Pour toute construction nouvelle sur un terrain, conformément à la norme établie par la C.L.E. de la Mauldre et à sa délibération n° AS 2004-002 du 9 novembre 2004, l'écoulement maximum des eaux doit correspondre à 1 l/s/ha.

3. Autres écoulements :

Tout déversement d'eaux usées autre que domestique (eaux industrielles, eaux d'exhaure) doit être préalablement autorisé par la Commune lorsque la gestion de l'ouvrage utilisée est assurée par celle-ci. Cette autorisation est délivrée dans le cadre d'une convention de versement qui en fixe les modalités techniques et financières, conformément au règlement d'assainissement de la commune de Méré.

4.4 - Collecte des déchets

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

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

ARTICLE UH.5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie de 1000 m² en UH et de 1500 m² en UHa. En zones UHb et UHc : néant.

En cas de division de lotissement ou d'opération groupée à usage d'habitation, les parcelles devront satisfaire aux conditions ci-après pour chaque lot à créer :

- surface minimale : 1200 m² en UH et 2000 m² en UHa
- façade minimale : 20 m
- profondeur minimale : 20 m.

Pour construire sur une même parcelle n unités d'habitation, lorsque n est supérieur à 1, le terrain doit avoir au minimum une superficie de n fois la superficie requise, soit n fois 1200 m² en zone UH et n fois 2000 m² en zone UHa.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains bâtis qui ne présenteraient pas les caractéristiques énoncées ci-dessus.

ARTICLE UH.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Voie > 3.50m

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 m de l'alignement, sauf pour les extensions à usage d'habitation qui pourront se faire en continuité du bâti existant.

Ce recul ne s'applique pas en cas de lotissement, afin de permettre une meilleure utilisation de l'espace à lotir.

Seuls les garages pourront s'implanter à l'alignement dans le cas où la dénivellation du terrain entre la cote du terrain naturel mesurée sur la propriété à l'aplomb de l'alignement et du trottoir, est supérieure ou égale à 2 m.

Voie < 3.50m

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement si la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3m ou à une distance de 5m de l'alignement.

ARTICLE UH.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 8 m minimum des limites séparatives pour les parties de construction comportant une ou des baies ouvrantes de pièces principales. Cette distance est ramenée à 4 m pour les parties de construction ne comportant pas de baies ouvrantes de pièces principales.

2 - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 8 m minimum des limites séparatives pour les parties de construction comportant une ou des baies ouvrantes de pièces principales.

Cette distance est ramenée à 4 m pour les parties de construction ne comportant pas de baies ouvrantes de pièces principales.

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 m peuvent s'implanter en limite séparative quelque soit cette limite.

En UHc, ces dispositions ne s'appliquent pas.

ARTICLE UH.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

1 - Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la façade élevée à la verticale du point considéré.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisines et chambres isolées) ou de pièces de travail.

2 - En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 m.

En UHc, ces dispositions ne s'appliquent pas.

ARTICLE UH.9 - Emprise au sol

Définition : L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et des bâtiments annexes ne pourra excéder 25 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des bâtiments annexes n'excèdera pas 5 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UH.10 - Hauteur des constructions

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

Règle : la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 10 m au faîtage
- en nombre de niveaux R + 1 + combles.
- Les constructions annexes isolées auront une hauteur de 4.50m au faîtage maximum.

ARTICLE UH.11 - Aspect extérieur

1 - L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions, par leur situation, 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.

2 - 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.

3 - Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable de donner des garanties de bonne conservation.

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

4 - Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausse pierre, etc. sont interdites, ainsi que toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.

5 - Pour les garages enterrés ou semi-enterrés les toitures-terrasses sont autorisées.

6 - Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'annexe du présent règlement relatif aux prescriptions architecturales.

en UHb : les ouvertures pourront être plus larges que hautes.

En matière de couverture, les bacs aciers et panneaux translucides seront autorisés. De ce fait, la pente de toit pourra être inférieure à 35 °.

ARTICLE UH.12 - Stationnement des véhicules

Les constructions devront respecter les dispositions figurant à l'annexe stationnement du présent règlement.

En UHc, ces dispositions ne s'appliquent pas.

ARTICLE UH.13 - Espaces libres et plantations

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Obligation de planter

a - Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

b - La superficie des espaces verts doit être au moins égale à la moitié de la surface totale de la propriété.

c - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

d - Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.14 - Coefficient d'Occupation du sol

Le C.O.S applicable à la zone UH est égal à :

- 0,25 pour les constructions à usage d'habitation,
- 0,15 pour les constructions à usage d'activités.

Dans le secteur UHa, il est égal à :

- 0,20 pour les constructions à usage d'habitation,
- 0,10 pour les constructions à usage d'activités.

Dans le secteur UHb, il est égal à 0,30.

Dans le secteur UHc, il est égal à 0,25.

Lorsqu'un projet comprend des superficies de plancher affectées à des destinations différentes, la superficie totale de plancher du bâtiment peut atteindre la somme des superficies de planchers obtenue en application du C.O.S de chaque destination.

ARTICLE UH.15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

Le dépassement des C.O.S. fixés à l'article UH.14 est autorisé pour des raisons d'architecture dans les limites des règles imposées par les articles UH.1 à UH.13 ci-dessus.

1 - Le dépassement du C.O.S. est admis pour la création de surface de plancher hors-œuvre nette qui n'entraîne aucune augmentation des volumes existants.

2 - Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au 1er alinéa de l'article L.332-1 du Code de l'Urbanisme, à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des deuxième et troisième alinéas dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R.332-1, R.332-14 du même Code.

Le dépassement ne pourra excéder 20 % des C.O.S. définis à l'article 14.

TITRE IV

DISPOSITIONS SPECIALES CONCERNANT LES ESPACES BOISES CLASSES

Article 1 - Protection particulière des espaces boisés à conserver

Dans les périmètres délimitant les espaces boisés à conserver soumis à une protection particulière indiquée aux plans de zonage par des croisillons dans lesquels sont inscrits des cercles, l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et applicable.

Rappel de l'article L 130-1

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier ou d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°63-810 du 6 Août 1963.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L 130-6.

ANNEXE I

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

DIRECTIVES

Principes généraux :

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

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

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

- les bâtiments existants ou ayant fait l'objet d'un permis de construire pouvant être consulté en mairie ;
- la végétation, ainsi que les murs existants ;
- les arbres à planter ;
- les clôtures à créer ;
- la pente du terrain naturel et éventuellement les déblais et remblais souhaités.

Implantation

Les implantations, soit de constructions nouvelles entièrement isolées, soit de constructions s'insérant dans un milieu bâti, doivent toujours donner l'impression d'un plan d'ensemble concerté : similitude approchée d'implantation, d'aspect, de style, de proportions. Il est déconseillé sur des lots voisins pareillement inclinées par rapport à la voie de desserte, que certaines constructions soient parallèles à la limite des lots et que d'autres soient parallèles à la voie de desserte.

L'implantation respectera le terrain naturel et s'adaptera aux lignes de forces du paysage. Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits.

Volumes et façades

Dans le cas où la construction s'inspire du style régional traditionnel, il est rappelé que celui-ci est fait de maisons sans toits débordants, longues et basses aux toitures bien inclinées, aux pignons droits.

Un certain nombre d'enseignements dont s'inspireront les constructeurs est rappelé dans les directives.

La façade "long pan" est, dans toute la mesure du possible, une fois et demi plus longue que le pignon.

Les sous-sols sont toujours enterrés. Dans le cas où la présence de la nappe phréatique ne peut le permettre, il est prévu des bâtiments annexes. La cote du plancher du rez de chaussée n'excède pas 40 cm par rapport au sol naturel dans le cas de terrains plats ou peu pentus.

Pour tenir compte de raisons techniques (situation du sol par rapport à la voirie) ou pour tenir compte de l'architecture avoisinante, cette cote pourra excéder 40 cm.

Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit :

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

Le même matériau de ravalement de façade est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les soubassements et les annexes, ce qui évite toute multiplication des matériaux ;

Les maçonneries de pierre ou moellons apparents sont mis en œuvre suivant la technique traditionnelle par assises horizontales, les appareillages décoratifs sont absents, ce qui implique que dans le cas de restauration de constructions existantes, seul la pierre de taille et les moellons de bon appareil peuvent rester apparents.

Les joints affleurent le nu de la façade, ils ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

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

La couleur des matériaux de construction, qu'ils soient bruts ou enduits, se rapproche des couleurs des constructions anciennes du village dans lequel se localisent les nouveaux bâtiments.

Les enduits clairs sont à proscrire, en particulier le blanc ou le blanc cassé ; les enduits doivent être de teintes gris-beige, ocre-beige, etc., à l'exclusion de toute teinte vive.

Percements : sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.

Les ouvertures sont plus hautes que larges.

L'appui de la fenêtre a une saillie inférieure ou égale à 6 cm.

Les linteaux sont de même aspect que la façade (les linteaux apparents en bois sont prohibés).

Les encadrements sont toujours au même nu que la façade.

Les menuiseries, fenêtre, volets, portes, portails, sont peintes de couleur uniforme et non vive.

Toitures : les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons.

Le toit est à deux pentes, excepté pour les vérandas et les annexes (bucher, abri de jardin) où il pourra être à une seule pente avec un minimum de 10°.

Le toit mono-pente est autorisé s'il est accolé aux constructions existantes.

Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment.

Les pentes varient entre 35° et 45°.

Les souches de cheminées sont situées le plus près du faîtage possible, jamais dans la moitié inférieure du toit (souches et ventilations sont à regrouper en un seul conduit si possible).

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

Les couvertures sont normalement réalisées (sauf pour les vérandas) :

- en tuiles plates traditionnelles (80 au m² environ) ;
- en tuiles mécaniques petit moule (22 au m² environ) ;
- éventuellement, en bardeaux d'asphalte marron sans mouchetis.

Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions (chaume, ardoise, tuile canal, etc..) sont interdites.

Les percements en toiture sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le plan du toit, soit par des lucarnes. On recommande que les premiers soient plutôt placés du côté opposé à la rue ; leur encombrement n'excèdera pas le quart de la longueur du plan de toit sur lequel elles s'inscrivent.

Les lucarnes sont couvertes par un toit à deux pans bâtières sans rebord en façade ou à bout rabattu (lucarne à la capucine).

Elles sont plus hautes que larges : rapport minimum de la baie 3/5ème.

La largeur maximum de la façade de la lucarne est de 1,10 m.

Les façades et les jouées sont toujours verticales, elles sont en maçonnerie ou en bois.

Les débords de toitures sur les jouées ne dépassent pas 10 cm.

Les constructions à usage de loisirs ou de sports :

Les constructions à usage de loisirs ou de sports auxquelles leur fonction impose des dimensions importantes doivent s'inscrire dans leur environnement avec les définitions de matériaux et de proportions propres à ces fonctions.

Les "Directives" ci-dessus énoncées au chapitre "Prescriptions Architecturales" doivent donc être adaptées aux caractéristiques de ce type de constructions.

Ainsi, les matériaux et techniques contemporains ne sont pas interdits mais l'attention des concepteurs sera particulièrement requise dans le choix de moyens d'intégration (traitement des implantations, des volumétries, des matériaux et de leurs couleurs, des proportions et mises en œuvre, des espaces plantés...)

Pourront ainsi être admis :

- les matériaux de façade non traditionnels (bardage, pierre pelliculaire...)
- L'association de matériaux unissant "traditionnel" et "contemporain"
- Proportion de baies et ouvertures plus large que hautes
- Pentes de toitures inférieures à 35°
- Toitures à plus de deux pans selon nécessités de perspectives
- débords de toits et corniches supérieurs à 30 cm
- Matériaux de couverture tels que bacs acier, panneaux translucides et procédés autoportants.

RECOMMANDATIONS COMPLEMENTAIRES

Constructions annexes :

Les dépendances (garages, remises, buanderies, etc..) seront le plus souvent réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale. Leur aspect, couleur, toiture, doivent, de toute façon, s'harmoniser avec ceux de la construction principale avec laquelle ils s'intégreront dans toute la mesure du possible.

Les auvents, couverts en même matériaux que la toiture principale, peuvent être admis.

Les serres seront peu visibles des voies et chemins.

Clôtures :

L'absence de clôture peut être admise, elle est parfois souhaitable.

Si elles sont prévues, le dossier de permis de construire comportera leur dessin.

Sont interdites toutes clôtures "décoratives".

Les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et avec le paysage dans lequel s'insère la propriété. De même, les ouvrages d'entrées devront être d'un modèle simple.

En zones naturelles (NC et ND), en dehors des clôtures de type grillage et fils de fer..., seules les clôtures végétales sont admises.

Les lotissements :

Rappel : il y a lieu de se reporter au décret n°77-860 du 26 juillet relatif au lotissement (J.O. du 29.07.77) et à la circulaire n°77-160 du 4 novembre 1977 relative à l'application des textes réglementaires portant réforme des lotissements et divisions de propriétés.

Les plans de masse seront composés avec le plus grand soin, les alignements monotones seront évités et la protection des vues des futurs co-lotis recherchée.

On conclura :

- les compositions géométriques trop rigides,
- les découpages réguliers,
- la généralisation des constructions isolées.

On recherchera :

- les compositions s'harmonisant avec le relief,
- les découpages modulés,
- l'isolement visuel des logements entre eux,
- le groupement des hameaux entourés de verdure.

Le règlement fixera de principes généraux pour assurer une homogénéité du lotissement, notamment en matière de volume des constructions, de toiture, d'annexes, de clôture.

Restauration de constructions anciennes :

La restauration d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction. En effet, toute restauration qui ne respecte pas les principes généraux de mise en œuvre de la construction la met en péril, tant sur le plan de son aspect, que de sa conservation dans le temps.

Principes à respecter pour la restauration des éléments de construction suivants :

- la toiture : on devra respecter les pentes de la toiture existante et en conserver ses anciennes charpentes.

La couverture ne devra pas déborder en pignons et devra être refaite avec son matériau d'origine (généralement de la tuile plate).

Les proportions initiales des anciennes lucarnes devront être préservées.

Si de nouvelles ouvertures doivent être faites dans la toiture, on veillera à en limiter le nombre. Ces ouvertures devront prendre modèle sur les ouvertures existantes (lucarnes à la capucine ou à bâtière) ou bien situer dans le plan de la toiture (partie vitrée de dimensions réduites).

- les ouvertures en façades : on devra respecter les proportions des ouvertures existantes qui sont toujours plus hautes que larges.

Si de nouvelles ouvertures doivent être percées en façades, celles-ci seront limitées et respecteront les proportions des ouvertures existantes.

Les linteaux situés au-dessus des baies ne sont généralement pas apparents.

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

En grande majorité, les murs sont totalement recouverts d'enduits au plâtre ou à la chaux grasse. Il est très important, pour la bonne conservation des maçonneries, de refaire au mieux cet enduit en veillant à ne pas employer de matériaux qui enferment l'humidité dans les murs, tels que les enduits au ciment ou comportant un élément durcisseur ou plastifiant. En aucun cas, les murs recouverts initialement par un enduit ne devront être dégagés rendant ainsi les moellons ou les pièces de bois apparents. En effet, toutes les pièces de bois, telles que les linteaux, seront, elle aussi, recouvertes d'enduit.

Dans le Sud et l'Est du département des Yvelines, les murs de certaines constructions sont enduits "à pierre vue", laissant ainsi apparaître la pierre par endroits seulement. On ne trouve, en aucun cas, de joints creux ou en relief.

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

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

La restauration de bâtiments existants, constituant une entité foncière homogène au plan urbain et comprenant des espaces communs extérieurs, ne peut se faire que sous le régime de la copropriété, quand bien même les travaux intérieurs des bâtiments seraient individuellement dans le cadre d'un plan d'ensemble d'aménagement (façade, surfaces et volumes).

Tenues des propriétés et divers :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

L'affectation 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.

Les terrains occupés par des établissements et dépôts soumis à autorisation ou à déclaration seront plantés.

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

ANNEXE II - STATIONNEMENT

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

La superficie nécessaire pour une place de stationnement, y compris les accès, est à titre indicatif de 25 m².

Il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement.

Pour la zone UA, 2% de ces places sont banalisées, la banalisation n'intervenant qu'en cas de constructions groupées d'au moins 5 logements.

Une proportion de 50% au moins du nombre total des emplacements définis ci-dessus devra être construite en rez-de-chaussée ou, en cas d'impossibilité, en sous-sol, dans le volume même de la construction, où en construction annexe.

2 - Pour les constructions à usage commercial

- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

3 - Pour les établissements d'enseignement, outre les emplacements correspondant aux logements

- 1 place de stationnement par classe.

Ces établissements comporteront aussi des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

4 - Pour les autres constructions

- 1 place de stationnement pour

- 30 m² de surface hors œuvre développée de planchers de bureaux et laboratoires
- 3 chambres ou 6 lits d'hôtels
- 10 m² de surface de planchers hors œuvre de salles de restaurant.

ANNEXE III - DEFINITIONS

ACROTÈRE

Elément de façade situé au dessous du niveau de la toiture, qui la marque en partie ou en totalité, en constituant un rebord.

AFFOUILLEMENT DE SOL

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

ALIGNEMENT

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ANNEXES

Construction ou installation qui n'est pas destinée à l'habitation, à l'activité professionnelle.

Exemple d'annexe : garages, abris de jardin, serre, atelier de bricolage non professionnel, locaux techniques de piscine...

BAIE

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

CHAUSSEE

Partie d'une voie destinée à la circulation des véhicules.

CHEMIN

Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs, les viticulteurs et les sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations.

CONTIGU

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou partie de constructions implantées sur la parcelle à l'exception des balcons, loggias, éléments de modénature, auvents.

Dans l'emprise au sol ne sont pas comptés les ouvrages dont la hauteur est inférieure ou égale à 0,60 mètres.

EQUIPEMENT ET CONSTRUCTION D'INTERET COLLECTIF

Sont considérés comme des équipements et constructions d'intérêt collectif dans le cadre de l'application du présent règlement les constructions destinées aux équipements publics qui assurent des services collectifs à la population (sportifs, culturels, scolaires, sociaux, sanitaires, sécurité incendie).

EXHAURE

Constituent des eaux d'exhaure tous rejets provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines.

EXHAUSSEMENT DE SOL

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

EXISTANT (terrains, constructions, installations)

Existant à la date d'approbation du PLU

FACADE D'UNE CONSTRUCTION

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment situé du côté d'une voie doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment.

Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

FACADE D'UN TERRAIN

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies (par exemple : terrain d'angle ou terrain traversant un îlot), il y a plusieurs façades.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toitures inclinées suivant des pentes opposées.

GABARIT ENVELOPPE

La notion de gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques, constitués par les façades et toitures d'un bâtiment (existant ou en projet).

Le gabarit enveloppe, délimite un volume dans lequel doit s'inscrire l'ensemble de la construction.

SUPERSTRUCTURE

Tout ce qui superpose à quelque chose qui lui sert de base.

INSTALLATIONS CLASSEES

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- La commodité du voisinage,
- La sécurité,
- La salubrité,
- La santé publique,
- L'agriculture,
- La protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, ...

LIMITE SEPARATIVE DU TERRAIN

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou emprise publique ; il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point commun avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- les limites de fond de terrain ; ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

LOGGIA

Plateforme accessible intégrée au corps principal de la construction.

LUCARNE

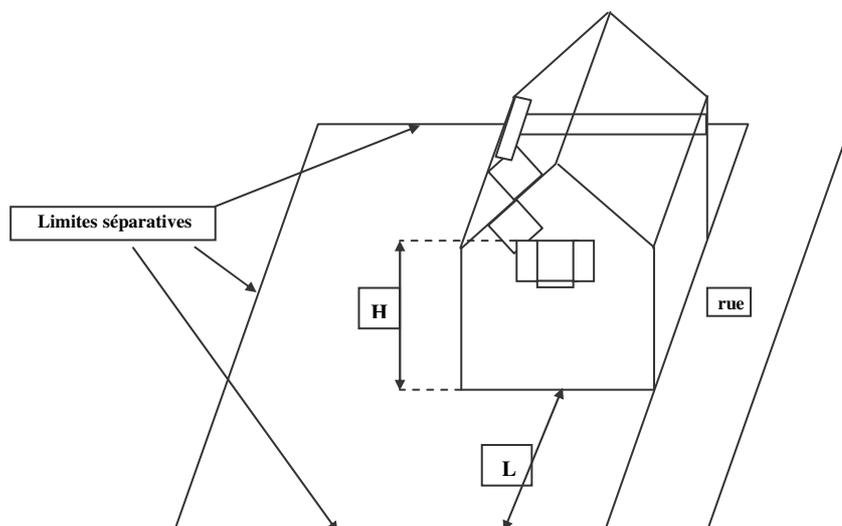
La lucarne est une ouverture aménagée dans un plan de toiture.

MARGE DE REcul

C'est l'espace compris entre la construction et la voie ou l'emprise publique.

MARGE D'ISOLEMENT

C'est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle est fonction de la hauteur des constructions.



NIVEAU

Le niveau est l'espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur ; il se compte sur une même verticale.

OPERATION D'ENSEMBLE

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine...

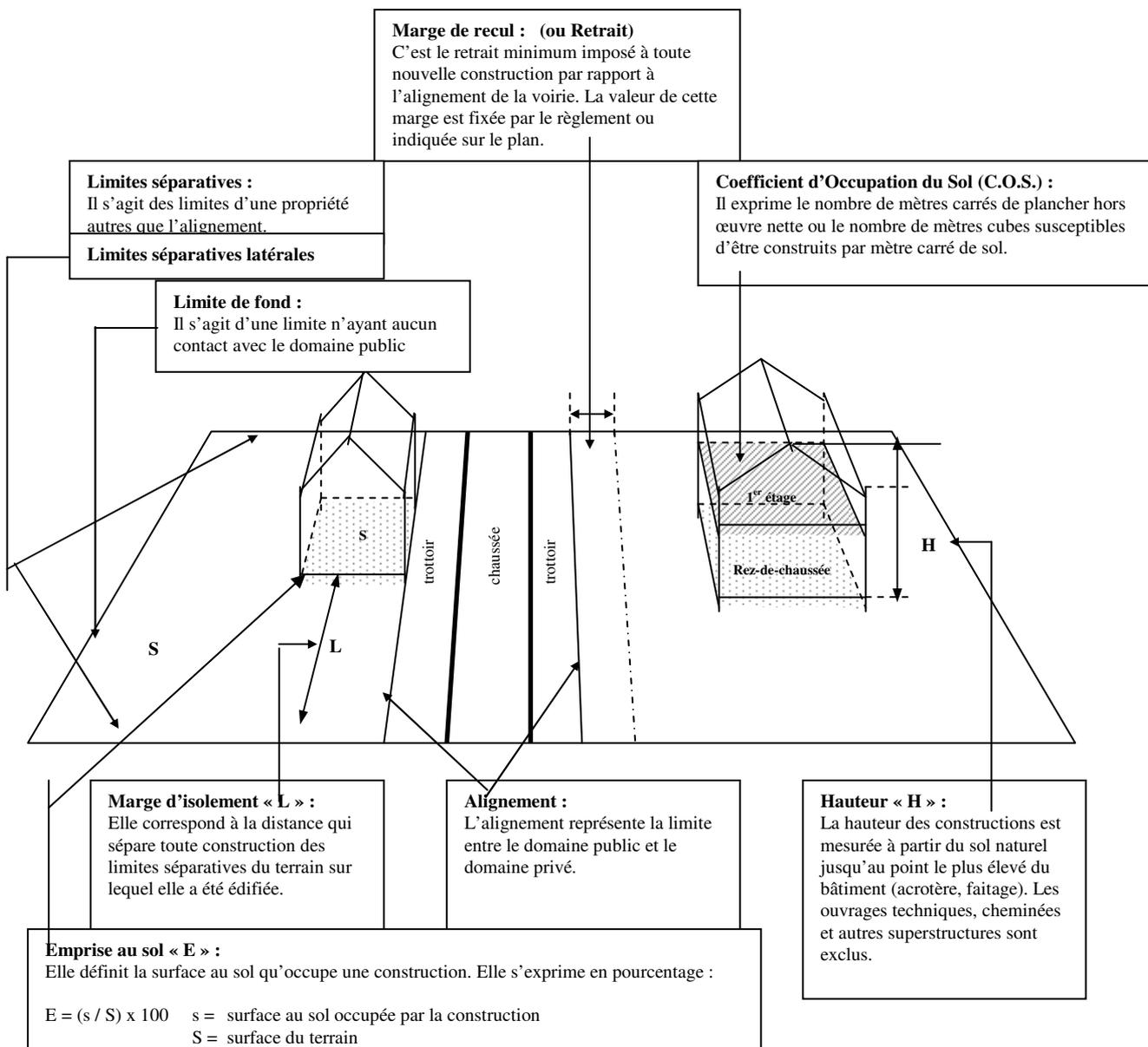
PIECES PRINCIPALES

Toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue.

PLEINE TERRE

Épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2,50 mètres.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB)

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE NETTE (SHON)

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a. des surfaces de plancher hors œuvre, des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- b. des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non cluses situées au rez de chaussée ;
- c. des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d. dans les exploitations agricoles, des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e. d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telle qu'elle résulte le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'aménagement de l'hygiène des locaux et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non cluses situées en rez de chaussée.

TERRAIN

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, ou à une même indivision.

TOITURE – TERRASSE

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

TOITURE A PENTE

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