

SOMMAIRE

Titre 1 -	DISPOSITIONS GENERALES	2
Titre 2 -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
	Zone UA	7
	Zone UG	18
Titre 3 -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	29
	Zone 1AU	30
	Zone 2AU	38
Titre 4 -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	40
	Zone A	41
	Zone N	49
ANNEXES		56
ANNEXE 1	Définitions	57
ANNEXE 2	Schéma explicatif des implantations, formes et volumes des constructions	64
ANNEXE 3	Palette des couleurs	65
ANNEXE 4	Liste des Emplacements Réservés	67
ANNEXE 5	Liste du patrimoine remarquable	67
	<ul style="list-style-type: none">• <i>Liste des arbres à protéger au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme</i>• <i>Liste des bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme</i>• <i>Bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme</i>• <i>Liste des espèces végétales considérées comme invasives</i>• <i>Liste des espèces animales pouvant être introduites aisément et qu'il faut absolument éviter de relâcher dans la nature</i>• <i>Essences d'arbres, arbustes et pommiers préconisées par le Parc Naturel Régional</i>•	
ANNEXE 6	Liste des espèces invasives à proscrire, liste des végétaux préconisés	72



TITRE 1 Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et en particulier de ses articles L123-1 à L123-12 et R123-1 à R123-36.

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le PLU :

1) Les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- R 111-2 Salubrité et Sécurité Publique
- R 111-4 Conservation et mise en valeur du site avec vestiges archéologiques
- R 111-15 Respect des préoccupations d'environnement
- R 111 -21 Aspect des constructions.

2) Les servitudes d'utilité publique qui instituent une limitation administrative au droit de propriété.

La liste des servitudes d'utilité publique est définie dans les annexes du PLU.

3) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant:

- les emplacements réservés (L 123-1 8^{ème}, L123-1-5-8e, R 123-11-d : ces emplacements figurent en annexe du présent règlement. Ils sont délimités par le plan de zonage. Le destinataire des emplacements réservés ainsi que la collectivité et organisme publics bénéficiaires sont également précisés en annexe du document graphique)
- les périmètres à l'intérieur desquels est appliqué le droit de préemption urbain (L 211-1).

4) Un lexique de définition de certains termes employés est annexé au présent règlement.

Article 3 - Division du territoire en zones

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

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

1. Les zones urbaines qui comprennent :

- la zone centrale UA
- la zone résidentielle UG (avec un sous-secteur UGa)

2. Les zones à urbaniser qui comprennent :

- la zone 1AU à vocation principalement résidentielle urbanisable à court terme
- la zone 2AU à vocation principalement résidentielle urbanisable à long terme

3. Les zones agricoles et naturelles qui comprennent :

- la zone agricole A
- la zone naturelle N (avec des sous-secteurs Na et NI)

Article 4 – Le règlement

Il décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables. Il comprend 3 sections et 14 articles :

SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

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

SECTION 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Article 5 – Emplacements réservés

Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts publics, reçoivent le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de la zone ou du secteur à l'intérieur duquel ils se situent.

Toutefois le COS n'est pas applicable aux constructions, extensions ou aménagements des bâtiments publics (commune, Département, Région, Etat).

Article 6 – Equipements publics

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

Article 7 – Reconstruction en cas de sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans en cas de sinistre est autorisée. En cas de reconstruction d'un bâtiment démoli, le nouveau bâtiment respectera les règles du PLU.

Article 8 – Orientation particulière

Le présent PLU comprend une orientation d'aménagement particulière (art. R123-1 du Code de l'urbanisme). Elle comporte un document graphique qui se superpose au règlement.



TITRE 2 Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1 — Dispositions applicables à la zone UA

Cette zone correspond au centre aggloméré traditionnel.

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- D'une manière générale, sont interdits les établissements qui par leur nature, leur importance, leur aspect sont incompatibles avec le bâti environnant.
- Les constructions et les installations à usage d'industrie.
- Les constructions à usage de commerce d'une superficie supérieure à 150 m² de SHON.
- Les entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances :

1 - Protection des sites archéologiques

Les secteurs susceptibles de contenir des sites archéologiques sont représentés au plan de zonage.

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

- 2 - Protection vis-à-vis des risques de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols
La totalité du territoire communal est classée en aléa fort ou faible concernant le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Ainsi, sur toute la commune, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.
- 3 - Éléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme
Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux éléments identifiés en application de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
Les modalités de protection de ce patrimoine sont définies aux articles UA11 et UA13.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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

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

II - Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies 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.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doivent respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous les travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

II - Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation située en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées présent en limite de propriété, conformément aux dispositions du règlement du service d'assainissement.

Les divisions de terrain ne devront pas obérer cette possibilité. Le cas échéant, des servitudes de passage de canalisation devront être établies.

Les constructions non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées devront être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté à l'usage de la construction et à l'aptitude de la parcelle à recevoir un tel équipement (étude d'aptitude du sol à l'assainissement non collectif).

La collecte des eaux usées non domestiques (issues d'activités économiques) au réseau public de collecte des eaux usées n'est pas obligatoire pour la collectivité. Elle est subordonnée à une autorisation du service d'assainissement, matérialisée par un arrêté de branchement et une convention spéciale de déversement dans les conditions prévues au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en priorité gérées à la parcelle et rejetées au milieu naturel. En cas d'impossibilité, elles peuvent être évacuées au caniveau de la voie publique ou au réseau pluvial s'il existe, sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée et du maître d'ouvrage du réseau concerné.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.

III - Gaz - Electricité - Téléphone - Têlédistribution

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

IV - Fourreaux en attente

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

V - Collecte des déchets

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

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

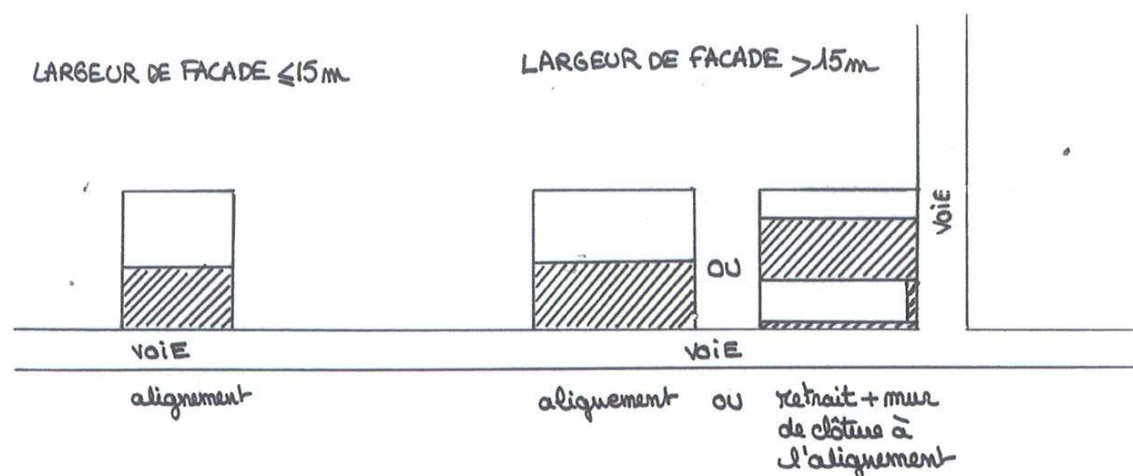
ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

I - Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

II - Dans le cas de parcelles ayant une façade de plus de 15 m, les constructions peuvent être édifiées en retrait, sous réserve qu'un mur de clôture en maçonnerie soit édifié à l'alignement (et en retour pour les parcelles situées à l'intersection des deux voies). Les constructions peuvent aussi être scindées en deux et réunies par un porche.



III - Les constructions annexes, loggias, escaliers, saillies sont autorisés dans la marge de recul.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Sur une profondeur maximale de 20 m à partir de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies lorsque la largeur de la façade est égale ou inférieure à 20 m.

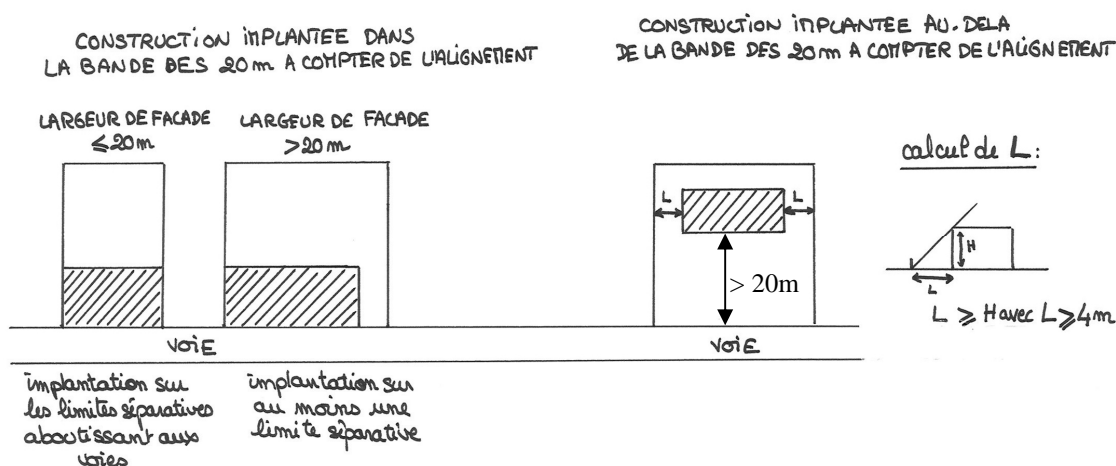
Pour les parcelles dont la largeur de façade est supérieure à 20 m, les constructions s'implanteront au moins sur une limite séparative. En recul depuis l'autre limite, les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance comptée horizontalement

de tout point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 m.

II - Au-delà de la profondeur de 20 m, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives. Elles doivent s'implanter de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 m.

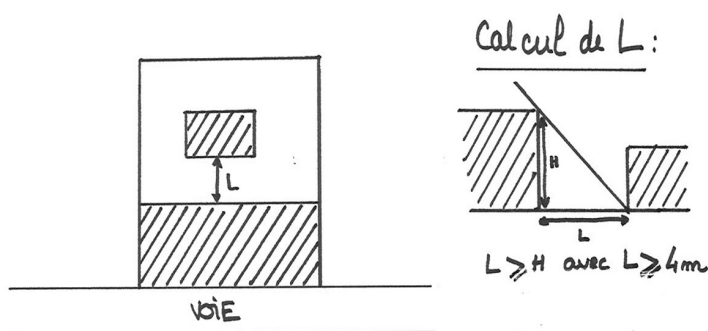
III - Les constructions annexes pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum d'1,50 m.

IV - Les constructions annexes, loggias, escaliers, saillies sont autorisés dans la marge de recul.



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

I - La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.



II - Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de construction non destinées à l'habitation (garages, abris de jardin, etc.).

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

I - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain y compris la superficie des constructions annexes.

II - Les dispositions figurant au **I** ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - La hauteur des constructions nouvelles calculée par rapport au sol naturel existant avant tout travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des constructions, ne peut excéder 9 m au faîtage (R+1+C).

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

III - Les dispositions figurant au **I** et au **II** ne s'appliquent pas aux bâtiments existants ou aux aménagements et extensions des bâtiments existants dont les hauteurs seraient supérieures aux caractéristiques énoncées ci-dessus, sans excéder les hauteurs des bâtiments existants.

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

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

I - 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.

II - Rénovation du bâti ancien

Les bâtiments anciens seront restaurés en conservant ou en restituant leur caractère :

- dimensions et disposition des baies d'origine,
- dispositions constructives traditionnelles : chaînes d'angle, harpes, corniches, bandeaux, soubassement en pierre,
- faux appareillages, décor, corniche, bandeaux, pilastres, chambranles moulurés en plâtre.

Des modifications n'altérant pas leur caractère sont envisageables :

- verrières, panneaux menuisés de conception moderne,
- extensions dans un vocabulaire architectural contemporain mettant en œuvre des techniques également contemporaines.

En cas de projet, il est conseillé de contacter le CAUE, le SDAP ou l'équipe du PNR.

III - Les façades

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

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits, dans tous les cas, se rapproche des couleurs des constructions existantes dans lesquelles se localisent les nouveaux bâtiments (cf palette des couleurs en annexe).

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

Les maçonneries en pierre doivent être mises 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, seules les pierres de taille de bon appareillage peuvent rester apparentes.

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

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

IV - Les percements

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

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

Les ouvertures sont plus hautes que larges.

L'appui des fenêtres a une saillie inférieure ou égale à 6 cm.

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

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

Les encadrements de fenêtre et de porte sont obligatoires et seront lissés et en saillie par rapport au mur.

V - Les toitures

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons. Un bandeau saillant de 3 cm est conseillé.

Le toit est à deux pentes variant entre 35° et 50° excepté pour les vérandas et les annexes (abri de jardin, bûcher) où il pourra être à une seule pente avec un minimum de 10°.

Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment.

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

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

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

- en tuiles plates traditionnelles vieilles (80 au m² environ),
- en tuiles mécaniques vieilles petit moule (22 au m² environ).

Sur les versants de toiture à faible pente, les matériaux de couverture autorisés sont le zinc prépatiné, le cuivre et le plomb.

Les couvertures existantes en ardoise naturelle seront conservées et restaurées.

Les couvertures archaïques ou spécifiques d'autres régions (chaume, tuiles canal, bardeaux d'asphalte, etc.) sont interdites.

Les percements en toiture sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit, soit par des lucarnes.

Sur les versants de toiture visibles du domaine public, on privilégiera la réalisation de lucarnes à la mise en œuvre de fenêtres de toit encastrées.

La superficie des ouvertures ne dépassera pas 4 % de la superficie du pan de toiture correspondant.

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

VI - Les constructions annexes

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

Les auvents couverts en même matériau que la toiture principale sont admis.

Les panneaux solaires et les serres doivent être, si possible, peu visibles des voies et chemins, et entrer dans la composition de la façade.

Les abris de jardin sont préférentiellement en bois.

VII - Projets de constructions nouvelles

Que le projet soit de référence architecturale traditionnelle ou contemporaine, une grande attention sera apportée à la qualité urbaine du projet, à son insertion, c'est à dire :

- à son implantation par rapport à l'espace public, de façon à affirmer le contour de cet espace, qui généralement est une figure géométrique simple ;
- à la volumétrie qui respectera l'échelle de cet espace.

Le pastiche architectural caricatural devra être évité.

Le mariage des deux registres classique et contemporain est tout à fait envisageable.

VIII - Clôtures

Clôtures en limite du domaine public

Elles pourront être de deux types :

- Les murs pleins sont autorisés. Ils devront être de même teinte que le bâtiment principal.
- Les clôtures comporteront un muret de 0,60 m maximum doublé d'un des aménagements ci-dessous :
 - haie végétale,
 - grillage plastifié vert maillage rectangulaire doublé d'une haie végétale,
 - barreaudage vertical ou horizontal bois.

Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de 1,80 m.

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures arrière seront constituées simplement par des haies vives, ne dépassant pas une hauteur de 2 m, régulièrement entretenues et taillées.

Outre les haies ci-dessus, il est possible d'édifier, sur la limite séparative des parcelles, une clôture légère composée d'un grillage de 1,25 m plastifié vert avec des supports de même nature. Il peut être fait référence au guide *Eco-Jardin* du PNR.

IX - Les installations techniques

Aucun réseau ne doit être visible d'où que ce soit. Les réseaux seront donc soit encastrés, soit intégrés dans les éléments traditionnels de l'architecture.

Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

Sont interdits les unités extérieures de pompes à chaleur et les climatiseurs posés en façade sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public.

Les citernes de combustibles, les citerneaux de rétention des eaux pluviales ou autres seront soit enterrés, soit masqués par des haies vives à feuillage persistant.

X – Choix des couleurs

Les couleurs des murs, toitures, menuiseries, portails et ferronneries des constructions devront se rapprocher des couleurs caractéristiques du bâti mareillois. Une palette des couleurs est présentée en annexe du présent règlement.

XI - Bâtiments remarquables répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage (cf annexe 5 du règlement)

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

XII - Murs de clôture répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage

Leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 3 m de largeur.

Leur entretien ou leur construction devra être réalisé selon des techniques traditionnelles en pierres maçonnées au mortier. Ils seront chaperonnés de tuiles. Les portes piétons ou charretières devront être de même hauteur que les piliers et être traitées avec simplicité.

Dans le cas de travaux de restauration de murs de clôture, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties de murs altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les parkings en sous-sol sont interdits compte tenu de la nature non absorbante du terrain.

Pour le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

I - Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 60 m² de SHON avec un minimum de 2 pl/logement

II - Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON avec un minimum d'1pl.

III - Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce :

- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON avec un minimum d'1pl.

IV - Restaurants :

- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

V - Pour les constructions à usage d'hôtel ou d'hébergement hôtelier (gîte rural, chambre d'hôtes) :

- 1 place de stationnement par chambre

VI - Pour les établissements scolaires :

- 1 place de stationnement par classe.

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

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

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m² doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1l/s/ha.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées. L'utilisation d'espèces invasives telles que définies par le PNR (liste jointe en annexes du règlement) est proscrite.

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

III - Au moins 15 % de la parcelle seront traités en espaces verts de pleine terre.

IV - Les revêtements des aires de stationnement seront perméables à l'exception des parkings situés en continuité de l'espace public.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

I - Le Coefficient d'Occupation du sol est fixé à 0,50.

II - Les dispositions figurant au **I** ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre 2 — Dispositions applicables à la zone UG

Cette zone correspond aux quartiers résidentiels de la commune.

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

ARTICLE UG1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- D'une manière générale, sont interdits les établissements qui par leur nature, leur importance, leur aspect sont incompatibles avec le bâti environnant.
- Les constructions et les installations à usage d'industrie.
- Les constructions à usage de commerce d'une superficie supérieure à 150 m² de SHON.
- Les entrepôts.
- L'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.

ARTICLE UG2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions à usage d'artisanat, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les constructions avoisinantes.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont admises, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- La zone comprend un « Espace inconstructible – Espaces verts à protéger » matérialisé au plan de zonage où toute construction en infrastructure et en superstructure est interdite.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances :

1 - Protection des sites archéologiques

Les secteurs susceptibles de contenir des sites archéologiques sont représentés au plan de zonage.

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

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

Les voies suivantes sont concernées :

- ❖ La RN 12, catégorie sonore 2 (largeur de la nuisance sonore : 250 m),
- ❖ La RD 13, catégorie 3 (largeur de la nuisance sonore : 100 m).

Elles sont soumises à des mesures de protection acoustique pour les constructions qui les bordent en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bruits de l'espace extérieur. Toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

3 - Protection vis-à-vis des risques de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La totalité du territoire communal est classée en aléa fort ou faible concernant le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Ainsi, sur toute la commune, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

4 - Protection des cours d'eau

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

5 - Eléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux éléments identifiés en application de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, figurant au plan de zonage et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Les modalités de protection de ce patrimoine sont définies aux articles UG11 et UG13.

6 - Protection vis-à-vis des risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses

La commune de Mareil-le-Guyon est concernée par deux canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par un arrêté du 4 août 2006 et exploitées respectivement par les sociétés TOTAL et TRAPIL. Le tracé de ces canalisations apparaît sur le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

TOTAL :

La bande s'étendant 17 m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone d'interdiction de toute nouvelle construction ou extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

La bande s'étendant 117 m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH ou d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent.

La bande s'étendant 165 m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme.

TRAPIL :

La bande s'étendant 10 m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone d'interdiction de toute nouvelle construction ou extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

La bande s'étendant 220 m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH ou d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent.

La bande s'étendant 280 m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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

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

II - Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies 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.

ARTICLE UG4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doivent respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous les travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

II - Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation située en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées présent en limite de propriété, conformément aux dispositions du règlement du service d'assainissement.

Les divisions de terrain ne devront pas obérer cette possibilité. Le cas échéant, des servitudes de passage de canalisation devront être établies.

Les constructions non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées devront être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté à l'usage de la construction et à l'aptitude de la parcelle à recevoir un tel équipement (étude d'aptitude du sol à l'assainissement non collectif).

La collecte des eaux usées non domestiques (issues d'activités économiques) au réseau public de collecte des eaux usées n'est pas obligatoire pour la collectivité. Elle est subordonnée à une autorisation du service d'assainissement, matérialisée par un arrêté de branchement et une convention spéciale de déversement dans les conditions prévues au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en priorité gérées à la parcelle et rejetées au milieu naturel. En cas d'impossibilité, elles peuvent être évacuées au caniveau de la voie publique ou au réseau pluvial s'il existe, sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée et du maître d'ouvrage du réseau concerné.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.

III - Gaz - Electricité - Téléphone - Têlédistribution

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

IV - Fourreaux en attente

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

V - Collecte des déchets

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

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

ARTICLE UG5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UG6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

I - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou observeront une marge de recul au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement.

II - Les aménagements, réhabilitations et extensions des constructions dans le prolongement de la façade existante sont autorisés quelle que soit son implantation.

III - Les constructions annexes, loggias, escaliers, saillies sont autorisés dans la marge de recul.

ARTICLE UG7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

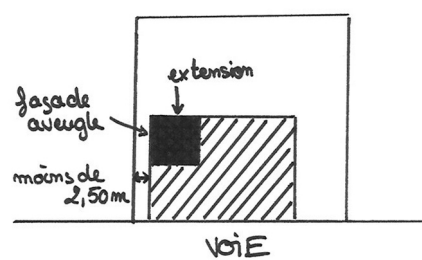
I - Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à moins de 2,5 m des limites séparatives, sont autorisées, sous réserve que ces extensions soient implantées à la même distance de la limite séparative que la construction existante et obligatoirement aveugles.

Toutefois, l'édification de bâtiments annexes en limite latérale est autorisée.

CAS DES EXTENSIONS



II - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

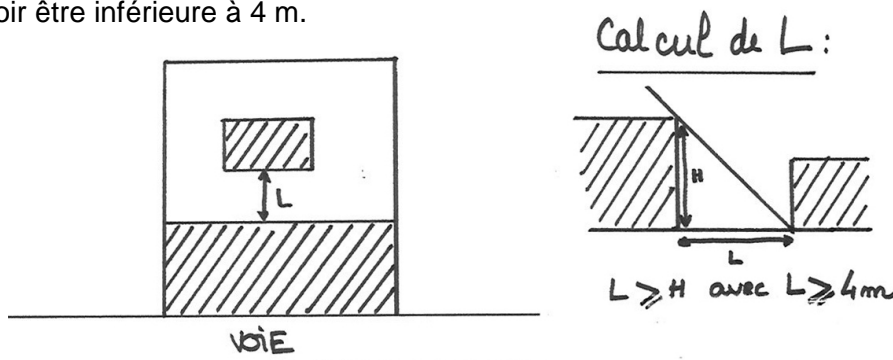
Les constructions ne peuvent pas s'implanter sur les limites séparatives de fond de propriété. Elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m. Toutefois, l'édification de bâtiments annexes en limite de fond est autorisée.

III - Les constructions annexes, loggias, escaliers, saillies sont autorisés dans la marge de recul.

Cet article s'applique également dans le cas de permis de construire valant division.

ARTICLE UG8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

I - La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.



II - Cette distance est ramenée à 2,50 m. pour les parties de construction non destinées à l'habitation (garages, abris de jardin, etc.).

Cet article s'applique également dans le cas de permis de construire valant division.

ARTICLE UG9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

I - Zone UG

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie du terrain y compris la superficie des constructions annexes.

II - Secteur UGa

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

III - Les dispositions figurant au **I** et au **II** ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - La hauteur des constructions calculée par rapport au sol naturel existant avant tout travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des constructions, ne peut excéder 9 m au faîtage (R+1+C).

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

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

ARTICLE UG11 - ASPECT EXTERIEUR

I - L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou 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.

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

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

IV - Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, le garage et les annexes, et de teinte claire conformément à la palette des couleurs présentée en annexe du règlement.

V - Les soubassements ne devront pas être marqués par l'emploi de matériaux ou de traitements différents du reste de la maison.

VI - Les tuiles seront de teinte foncée (conformément à la palette des couleurs annexée au règlement), avec un minimum de 22 au m².

VII - Les sous-sols sont interdits compte tenu de la nature non absorbante du terrain.

VIII – Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, non débordante sur les pignons. Un bandeau saillant de 3 cm est conseillé.

Le toit est à deux pentes variant entre 40° et 50°. Toutefois, la pente minimale pourra être de 15° pour les toitures des constructions annexes (véranda de surface inférieure à 20 m², abri de jardin, bûcher). Ces mêmes toitures pourront être à une seule pente si elles sont accolées à une construction ou à un mur.

IX – Clôtures

Clôtures en limite du domaine public

Elles pourront être de deux types :

- Les murs pleins sont autorisés. Ils devront être de même teinte que le bâtiment principal.

- Les clôtures comporteront un muret de 0,60 m maximum doublé d'un des aménagements ci-dessous :

- haie végétale,
- grillage plastifié vert maillage rectangulaire doublé d'une haie végétale,
- barreaudage vertical ou horizontal bois.

Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de 1,80 m.

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures arrière seront constituées simplement par des haies vives, ne dépassant pas une hauteur de 2 m, régulièrement entretenues et taillées.

Sur la limite séparative des parcelles, outre les haies ci-dessus, il est possible d'édifier :

- une clôture légère composée d'un grillage de 1,25 m plastifié vert avec des supports de même nature. Il peut être fait référence au guide *Eco-Jardin* du PNR.
- un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m, de même teinte que le bâtiment principal.

X - Les installations techniques

Aucun réseau ne doit être visible d'où que ce soit. Les réseaux seront donc soit encastrés, soit intégrés dans les éléments traditionnels de l'architecture.

Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

Sont interdits les unités extérieures de pompes à chaleur et les climatiseurs posés en façade sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public.

Les citernes de combustibles, les citerneaux de rétention des eaux pluviales ou autres seront soit enterrés, soit masqués par des haies vives à feuillage persistant.

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

XI - Sur les limites séparatives représentant une transition entre l'espace urbain et l'espace naturel, les clôtures devront être doublées d'une haie végétale.

XII – Choix des couleurs

Les couleurs des murs, toitures, menuiseries, portails et ferronneries des constructions devront se rapprocher des couleurs caractéristiques du bâti marseillais. Une palette des couleurs est présentée en annexe du présent règlement.

XIII - Bâtiments remarquables répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage (cf annexe 5 du règlement)

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

XIV - Murs de clôture répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage

Leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 3 m de largeur.

Leur entretien ou leur construction devra être réalisé selon des techniques traditionnelles en pierres maçonnées au mortier. Ils seront chaperonnés de tuiles. Les portes piétons ou charretières devront être de même hauteur que les piliers et être traitées avec simplicité.

Dans le cas de travaux de restauration de murs de clôture, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties de murs altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.

ARTICLE UG12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les parkings en sous-sol sont interdits compte tenu de la nature non absorbante du terrain.

Pour le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

I - Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement pour 60 m² de SHON avec un minimum de 2 pl/logement

II - Pour les constructions à usage de bureau :

1 place de stationnement minimum et une place pour 50 m² de SHON

III - Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce :

1 place de stationnement minimum et une place pour 100 m² de SHON

IV - Restaurants :

1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

***V - Pour les constructions à usage d'hôtel ou d'hébergement hôtelier* (gîte rural, chambre d'hôtes) :**

1 place de stationnement par chambre

VI - Pour les établissements scolaires :

1 place de stationnement par classe.

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

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

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m² doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1l/s/ha.

ARTICLE UG13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées. L'utilisation d'espèces invasives telles que définies par le PNR (liste jointe en annexes du règlement) est proscrite.

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

III - Au moins 40 % de la superficie des espaces verts seront traités en espaces verts de pleine terre.

IV - Les revêtements des aires de stationnement seront perméables à l'exception des parkings situés en continuité de l'espace public.

V - Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies et de plantations d'alignement repérés au plan de zonage comme éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune.

VI – L'« espace inconstructible - espaces verts à protéger » répertoriés au plan de zonage correspondent à des espaces inconstructibles dont il faut conserver la vocation d'espaces verts, notamment dans un but de transition paysagère entre le tissu urbain et les espaces naturels.

VII – Pour les terrains en bordure de rivière, les arbres doivent être maintenus ou remplacés par des arbres d'essence locale et adaptée.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

I - Zone UG

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.

II - Secteur UGa

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,10

III - Les dispositions figurant au **I** et au **II** ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

IV - Gestion du COS des terrains issus de division

En application de l'article L123-1-1 du Code de l'urbanisme, et dans les conditions et limites fixées par cet article, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable aux terrains est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable aux terrains est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la Surface Hors Œuvre Nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Il est rappelé que les dispositions de l'article L123-1-1 du Code de l'urbanisme ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le Plan d'Occupation des Sols ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.



TITRE 3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre 1 — Dispositions applicables à la zone 1AU

Cette zone est destinée à l'accueil d'un nouveau quartier résidentiel.

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

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- D'une manière générale, sont interdits les établissements qui par leur nature, leur importance, leur aspect sont incompatibles avec le bâti environnant.
- Les constructions et les installations à usage d'industrie.
- Les constructions à usage de commerce d'une superficie supérieure à 150 m² de SHON.
- Les entrepôts.
- L'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions à usage d'artisanat, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les constructions avoisinantes.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances :

- 1 - Protection vis-à-vis des risques de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols
La totalité du territoire communal est classée en aléa fort ou faible concernant le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Ainsi, sur toute la commune, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.
- 2 - Protection vis-à-vis des risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses

La commune de Mareil-le-Guyon est concernée par deux canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par un arrêté du 4 août 2006 et exploitées respectivement par les sociétés TOTAL et TRAPIL. Le tracé de ces canalisations apparaît sur le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

TOTAL :

La bande s'étendant 17 m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone d'interdiction de toute nouvelle construction ou extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

La bande s'étendant 117 m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH ou d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent.

La bande s'étendant 165 m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme.

TRAPIL :

La bande s'étendant 10 m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone d'interdiction de toute nouvelle construction ou extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

La bande s'étendant 220 m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH ou d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent.

La bande s'étendant 280 m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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

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

II - Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies 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.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doivent respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous les travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

II - Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation située en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées présent en limite de propriété, conformément aux dispositions du règlement du service d'assainissement.

Les divisions de terrain ne devront pas obérer cette possibilité. Le cas échéant, des servitudes de passage de canalisation devront être établies.

La collecte des eaux usées non domestiques (issues d'activités économiques) au réseau public de collecte des eaux usées n'est pas obligatoire pour la collectivité. Elle est subordonnée à une autorisation du service d'assainissement, matérialisée par un arrêté de branchement et une convention spéciale de déversement dans les conditions prévues au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en priorité gérées à la parcelle et rejetées au milieu naturel. En cas d'impossibilité, elles peuvent être évacuées au caniveau de la voie publique ou au réseau pluvial s'il existe, sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée et du maître d'ouvrage du réseau concerné.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.

III - Gaz - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

IV - Fourreaux en attente

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

V - Collecte des déchets

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

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

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La totalité de la zone 1AU doit être intégrée dans le projet d'aménagement.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

I - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou observeront une marge de recul au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement.

II - Les constructions annexes, loggias, escaliers, saillies sont autorisés dans la marge de recul.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

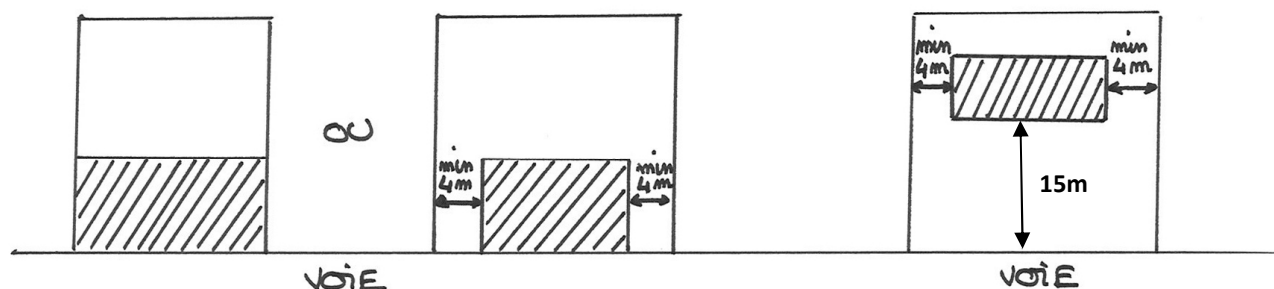
I - Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m.

Toutefois, l'édification de bâtiments annexes en limite latérale est autorisée.

CONSTRUCTION IMPLANTÉE DANS LA
BANDE DES 15 m À PARTIR DE L'ALIGNEMENT

CONSTRUCTION IMPLANTÉE
AU DELÀ DE LA BANDE DES
15 m À PARTIR DE L'ALIGNEMENT



implantation sur
les limites séparatives
aboutissant sur la voie

ou

respect d'un retrait
de 4 m minimum par
rapport aux limites
séparatives aboutissant
sur la voie.

respect d'un retrait de
4 m minimum par rapport
aux limites séparatives
aboutissant sur la voie

II - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

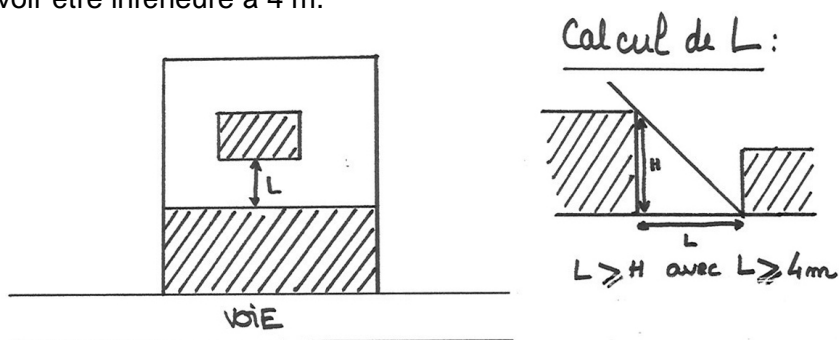
Les constructions ne peuvent pas s'implanter sur les limites séparatives des fonds de propriété. Elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m.

Toutefois, l'édification de bâtiments annexes en limite de fond est autorisée.

III - Les constructions annexes, loggias, escaliers, saillies sont autorisés dans la marge de recul.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

I - La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.



II - Cette distance est ramenée à 2,50 m pour les parties de construction non destinées à l'habitation (garages, abris de jardin, etc.).

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

I - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain y compris la superficie des constructions annexes.

II - Les dispositions figurant au **I** ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - La hauteur des constructions calculée par rapport au sol naturel existant avant tout travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des constructions, ne peut excéder 9 m au faîtage (R+1+C).

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

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

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

I - L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou 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.

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

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

IV - Les enduits extérieurs des murs devront être d'un même traitement pour l'habitation, le garage et les annexes, et de teinte claire conformément à la palette des couleurs présentée en annexe du règlement.

V - Les soubassements ne devront pas être marqués par l'emploi de matériaux ou de traitements différents du reste de la maison.

VI - Les tuiles seront de teinte foncée, avec un minimum de 22 au m² (voir la palette des couleurs jointe en annexe du règlement).

VII - Les sous-sols sont interdits compte tenu de la nature non absorbante du terrain.

VIII - Les toitures seront à deux pentes avec une inclinaison minimale entre 40° et 50°. Toutefois, la pente minimale pourra être de 15° pour les toitures des constructions annexes (véranda de surface inférieure à 20 m², abri de jardin, bûcher). Ces mêmes toitures pourront être à une seule pente si elles sont accolées à une construction ou à un mur.

IX – Clôtures

Clôtures en limite du domaine public

Elles pourront être de deux types :

- Les murs pleins sont autorisés. Ils devront être de même teinte que le bâtiment principal.
- Les clôtures comporteront un muret de 0,60 m maximum doublé d'un des aménagements ci-dessous :
 - haie végétale,
 - grillage plastifié vert maillage rectangulaire doublé d'une haie végétale,
 - barreaudage vertical ou horizontal bois.

Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de 1,80 m.

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures arrière seront constituées simplement par des haies vives, ne dépassant pas une hauteur de 2 m, régulièrement entretenues et taillées.

Outre les haies ci-dessus, il est possible d'édifier sur la limite séparative des parcelles, une clôture légère composée d'un grillage de 1,25 m plastifié vert avec des supports de même nature. Il peut être fait référence au guide *Eco-Jardin* du PNR.

X - Les installations techniques

Aucun réseau ne doit être visible d'où que ce soit. Les réseaux seront donc soit encastrés, soit intégrés dans les éléments traditionnels de l'architecture.

Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

Sont interdits les unités extérieures de pompes à chaleur et les climatiseurs posés en façade sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public.

Les citernes de combustibles, les citerneaux de rétention des eaux pluviales ou autres seront soit enterrés, soit masqués par des haies vives à feuillage persistant.

XI - Sur les limites séparatives représentant une transition entre l'espace urbain et l'espace naturel, les clôtures devront être doublées d'une haie végétale.

XII – Choix des couleurs

Les couleurs des murs, toitures, menuiseries, portails et ferronneries des constructions devront se rapprocher des couleurs caractéristique du bâti mareillois. Une palette des couleurs est présentée en annexe du présent règlement.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les parkings en sous-sols sont interdits compte tenu de la nature non absorbante du terrain.

Pour le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

I - Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement pour 60 m² de SHON avec un minimum de 2 pl/logement.

Constructions d'habitat collectif : un local ou un abri vélo

II - Pour les constructions à usage de bureau :

2 places de stationnement pour 50 m² de SHON avec un minimum de 2 pl.

III - Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce :

2 places de stationnement pour 100 m² de SHON avec un minimum de 2pl.

IV - Restaurants :

1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

V - Pour les constructions à usage d'hôtel ou d'hébergement hôtelier (gîte rural, chambre d'hôtes) :

1 place de stationnement par chambre

VI - Pour les établissements scolaires :

1 place de stationnement par classe.

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

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

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m² doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1l/s/ha.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées. L'utilisation d'espèces invasives telles que définies par le PNR (liste jointe en annexes du règlement) est proscrite

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

III - Au moins 40 % de la superficie des espaces verts seront traités en espaces verts de pleine terre.

IV - Les revêtements des aires de stationnement seront perméables à l'exception des parkings situés en continuité de l'espace public.

V - Les écrans végétaux identifiés au plan de zonage devront être plantés d'essences mixtes (persistantes et caduques) dans un but de transition paysagère entre le tissu urbain et les espaces naturels.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

I - Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.

II - Les dispositions figurant au paragraphe **I** ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre 2 — Dispositions applicables à la zone 2AU

Cette zone ne dispose pas de réseaux techniques suffisants pour envisager une urbanisation à court terme. Par ailleurs, aucun projet d'aménagement n'est actuellement défini sur ce secteur.

Conformément aux dispositions de l'article R123-5 du Code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation des terrains ne pourra s'effectuer que dans le cadre de la viabilisation des terrains. Cette urbanisation est conditionnée par le développement d'une opération d'ensemble et par la réalisation d'une procédure de modification du PLU.

Cette zone est destinée à l'accueil d'un nouveau quartier résidentiel.

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

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Il n'est pas fixé de règles.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.



TITRE 4 Dispositions applicables aux zones naturelles

Chapitre 1 — Dispositions applicables à la zone A

Il s'agit d'une zone naturelle réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique des terrains ou en raison des possibilités normales d'exploitation par l'agriculture.

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

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction ou installation non visée à l'article A2, ou qui ne serait pas nécessaire aux services publics, d'intérêt collectif.
- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de tout nature.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions et installations strictement liées aux activités agricoles et sous réserve de répondre à la définition de l'exploitation agricole suivante : l'exploitation agricole est une activité économique dirigée par un exploitant mettant en valeur un terrain :
 - disposant au moins de la moitié de la Surface Minimum d'Installation (SMI) correspondant au type de culture pratiquée telle que définie par l'arrêté préfectoral du 27 février 2007 établissant le schéma directeur des structures agricoles des Yvelines ;
 - ou, dans le cas d'élevage ou de production hors sol, disposant du coefficient d'équivalence défini par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 modifié.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement de l'exploitation dans un rayon de 100 m autour d'un espace bâti constitué.
- Les travaux de confortation, d'amélioration et les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans une limite de 25 % de la SHON supplémentaire par rapport à la SHON existante à la date d'approbation du PLU. Ces travaux doivent être en continuité du bâti existant.
- Les installations classées liées à l'activité agricole sous réserve de respecter les conditions d'implantation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement, à condition qu'elles s'insèrent dans l'environnement.
- Les constructions d'intérêt collectif sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement et qu'elles restent compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions existantes identifiées par une étoile au plan de zonage pourront faire l'objet d'un changement de destination à condition qu'il ne porte pas atteinte à l'intérêt patrimonial de l'édifice (logement, équipement d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, salle de réunion, restaurant...).
- Les écrans végétaux identifiés au plan de zonage devront être plantés d'essences mixtes (persistantes et caduques).

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances :

1 - Protection des sites archéologiques

Les secteurs susceptibles de contenir des sites archéologiques sont représentés au plan de zonage.

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

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

Les voies suivantes sont concernées :

- ❖ La RN 12, catégorie sonore 2 (largeur de la nuisance sonore : 250 m),
- ❖ La RD 13, catégorie 3 (largeur de la nuisance sonore : 100 m).

Elles sont soumises à des mesures de protection acoustique pour les constructions qui les bordent en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bruits de l'espace extérieur. Toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe du PLU.

3 - Protection vis-à-vis des risques de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La totalité du territoire communal est classée en aléa fort ou faible concernant le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Ainsi, sur toute la commune, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

- 4- Secteurs concernés par le risque d'érosion des terres
 - La construction de nouvelles surfaces imperméabilisées est interdite au niveau des thalwegs.
 - L'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est interdite.
 - L'implantation de tout nouvel aménagement entraînant une obstruction totale ou partielle ou un changement de direction des écoulements (hors dispositif de régulation) est interdite.
 - Le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la libre circulation des écoulements est interdit.
- 5 - Protection des abords des cours d'eau et du chemin du Gasouin

Une zone *non aedificandi* de 10 m de part et d'autre des cours d'eau et du chemin du Gasouin est inscrite au document graphique.
- 6 - Protection vis-à-vis des infrastructures routières majeures

La RN 12 est une route express ; l'implantation des constructions ou installations est interdite dans une bande de 100 m de part et d'autre de son axe.
- 7 - Protection des Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 m d'un Espace Boisé Classé.
- 8 - Espaces boisés

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L311-1 et L312-1 du Code forestier.
- 9 - Eléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux éléments identifiés en application de l'article L123-1-5-7, figurant au plan de zonage et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Les modalités de protection de ce patrimoine sont définies aux articles A11 et A13 du présent règlement.

Cônes de vue protégés

A l'intérieur des cônes de vue figurant au document graphique, toutes les constructions et installations sont interdites pour assurer la protection des paysages vers la plaine de Jouars ainsi que toute plantation d'arbres de haute tige.
- 10 - Protection des édifices inscrits au titre des monuments historiques

Dans le périmètre défini autour de l'église Saint-Martin de Bazoches-sur-Guyonne (périmètre matérialisé au plan des servitudes), les constructions, travaux et aménagements sont soumis à un avis conforme et/ou simple de l'Architecte des Bâtiments de France.
- 11 - Protection vis-à-vis des risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses

La commune de Mareil-le-Guyon est concernée par deux canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par un arrêté du 4 août 2006 et

exploitées respectivement par les sociétés TOTAL et TRAPIL. Le tracé de ces canalisations apparaît sur le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

TOTAL :

La bande s'étendant 17 m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone d'interdiction de toute nouvelle construction ou extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

La bande s'étendant 117 m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH ou d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent.

La bande s'étendant 165 m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme.

TRAPIL :

La bande s'étendant 10 m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone d'interdiction de toute nouvelle construction ou extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

La bande s'étendant 220 m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH ou d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent.

La bande s'étendant 280 m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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

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

II - Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies 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.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doivent respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous les travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

II - Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation située en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées présent en limite de propriété, conformément aux dispositions du règlement du service d'assainissement.

Les divisions de terrain ne devront pas obérer cette possibilité. Le cas échéant, des servitudes de passage de canalisation devront être établies.

Les constructions non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées devront être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté à l'usage de la construction et à l'aptitude de la parcelle à recevoir un tel équipement (étude d'aptitude du sol à l'assainissement non collectif).

La collecte des eaux usées non domestiques (issues d'activités économiques) au réseau public de collecte des eaux usées n'est pas obligatoire pour la collectivité. Elle est subordonnée à une autorisation du service d'assainissement, matérialisée par un arrêté de branchement et une convention spéciale de déversement dans les conditions prévues au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en priorité gérées à la parcelle et rejetées au milieu naturel. Par défaut, elles peuvent être évacuées au caniveau de la voie publique ou au réseau pluvial s'il existe, sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée et du maître d'ouvrage du réseau concerné.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.

III - Gaz - Electricité - Téléphone - Têledistribution

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

IV - Fourreaux en attente

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

V - Collecte des déchets

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

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

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

I - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 100 m de l'alignement de la RN 12
- 20 m de l'alignement de la RD 191,
- 10 m de l'alignement de la RD 13,
- 6 m de l'alignement des autres voies.

II - Peuvent être admis à l'intérieur de ces marges :

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

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 6 m.

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

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

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - La hauteur des constructions calculée par rapport au sol naturel existant avant tout travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des constructions, ne peut excéder 12 m au faîtage, cheminée et superstructure comprise.

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

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

I - 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.

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

III - Rénovation du bâti ancien

Les bâtiments anciens seront restaurés en conservant ou en restituant leur caractère :

- dimensions et disposition des baies d'origine,
- dispositions constructives traditionnelles : chaînes d'angle, harpes, corniches, bandeaux, soubassement en pierre,
- faux appareillages, décor, corniche, bandeaux, pilastres, chambranles moulurés en plâtre.

Des modifications n'altérant pas leur caractère sont envisageables :

- verrières, panneaux menuisés de conception moderne,
- extensions dans un vocabulaire architectural contemporain mettant en œuvre des techniques également contemporaines.

Tout projet de construction devra tenir compte des prescriptions de la charte du PNR et faire l'objet d'une consultation auprès du Parc Naturel Régional.

En cas de projet, il est conseillé de contacter le CAUE, le SDAP ou l'équipe du PNR.

IV - 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 l'harmonie des paysages.

V – Choix des couleurs

Habitations : Les couleurs des murs, toitures, menuiseries, portails et ferronneries des constructions devront se rapprocher des couleurs caractéristiques du bâti mareillois. Ces couleurs sont présentées en annexe du présent règlement.

Bâtiments agricoles : la couleur de ces bâtiments sera de préférence dans la gamme des brun foncé ou vert foncé.

VI - Bâtiments remarquables répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage (cf annexe 5 du règlement)

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

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'espèces invasives telles que définies par le PNR (liste jointe en annexe du règlement) est proscrite.

II - Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

III - Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies et de plantations d'alignement repérés au plan de zonage comme éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune.

IV – Pour les terrains en bordure de rivière, les arbres doivent être maintenus ou remplacés par des arbres d'essence locale et adaptée.

V – Les écrans végétaux repérés au plan de zonage devront être composés d'essences mixtes (caduques et persistantes). Les zones d'intérêt écologique repérées dans la charte du PNR devront faire l'objet d'une attention particulière.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

Chapitre 2 — Dispositions applicables à la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, faisant partie d'un site naturel qu'il convient de protéger. Elle comprend un secteur Na.

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et établissements de toute nature sauf celles prévues à l'article N2.
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.
- L'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de toute nature.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les travaux de confortation, d'amélioration et les extensions des constructions existantes dans une limite de 10 % de SHON supplémentaire par rapport à la SHON existante à la date d'approbation du PLU. Ces travaux doivent être en continuité du bâti existant.
- Les installations classées liées aux activités forestières ainsi qu'à la gestion des rivières.
- Les constructions et installations liées à des équipements d'infrastructures susceptibles d'être réalisées dans la zone.
- Les constructions d'intérêt collectif sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement, qu'elles restent compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Dans le secteur Na**, les extensions et constructions destinées à l'hébergement hôtelier et les équipements de loisirs dans les bâtiments existants dans la limite des extensions autorisées.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances :

1 - Protection des sites archéologiques

Les secteurs susceptibles de contenir des sites archéologiques sont représentés au plan de zonage.

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

- 2 - Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres
Sont concernées :
 - ❖ La RN 12, catégorie sonore 2 (largeur de la nuisance sonore : 250 m),
 - ❖ La RD 13, catégorie 3 (largeur de la nuisance sonore : 100 m).Elles sont soumises à des mesures de protection acoustique pour les constructions qui les bordent en vertu de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bruits de l'espace extérieur. Toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.
- 3 - Protection vis-à-vis des risques de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols
La totalité du territoire communal est classée en aléa fort ou faible concernant le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Ainsi, sur toute la commune, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.
- 4 - Protection vis-à-vis des risques d'érosion des sols
Dans les zones concernées par les risques d'érosion des sols :
 - L'implantation de tout nouvel aménagement entraînant une obstruction totale ou partielle ou un changement de direction des écoulements (hors dispositifs de régulation) est interdit.
 - Le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la libre circulation des écoulements est interdit.
- 5 - Protection des abords des cours d'eau
Une zone *non aedificandi* de 10 m de part et d'autre des cours d'eau est inscrite au document graphique.
- 6 - Protection vis-à-vis des infrastructures routières majeures
La RN 12 est une route express ; l'implantation des constructions ou installations est interdite dans une bande de 100 m de part et d'autre de son axe.
- 7 - Protection des Espaces Boisés Classés (EBC)
Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 m d'un Espace Boisé Classé.
- 8 - Espaces boisés
Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L311-1 et L312-1 du Code forestier.
- 9 - Eléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme
Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux éléments identifiés en application de l'article L123-1-5-7, figurant au plan de zonage et non soumis à un régime d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
Les modalités de protection de ce patrimoine sont définies à l'article N13 du présent règlement.

- 10 - Protection des édifices inscrits au titre des monuments historiques
Dans le périmètre défini autour de l'église Saint-Martin de Bazoches-sur-Guyonne (périmètre matérialisé au plan des servitudes), les constructions, travaux et aménagements sont soumis à un avis conforme et/ou simple de l'Architecte des Bâtiments de France.
- 11 - Protection vis-à-vis des risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses
La commune de Mareil-le-Guyon est concernée par deux canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par un arrêté du 4 août 2006 et exploitées respectivement par les sociétés TOTAL et TRAPIL. Le tracé de ces canalisations apparaît sur le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU.

TOTAL :

La bande s'étendant 17 m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone d'interdiction de toute nouvelle construction ou extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

La bande s'étendant 117 m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH ou d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent.

La bande s'étendant 165 m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme.

TRAPIL :

La bande s'étendant 10 m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone d'interdiction de toute nouvelle construction ou extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

La bande s'étendant 220 m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH ou d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent.

La bande s'étendant 280 m de part et d'autre de l'axe des canalisations définit une zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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

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

II - Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies 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.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doivent respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous les travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

II - Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation située en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées présent en limite de propriété, conformément aux dispositions du règlement du service d'assainissement.

Les divisions de terrain ne devront pas obérer cette possibilité. Le cas échéant, des servitudes de passage de canalisation devront être établies.

Les constructions non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées devront être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté à l'usage de la construction et à l'aptitude de la parcelle à recevoir un tel équipement (étude d'aptitude du sol à l'assainissement non collectif).

La collecte des eaux usées non domestiques (issues d'activités économiques) au réseau public de collecte des eaux usées n'est pas obligatoire pour la collectivité. Elle est subordonnée à une autorisation du service d'assainissement, matérialisée par un arrêté de branchement et une convention spéciale de déversement dans les conditions prévues au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en priorité gérées à la parcelle et rejetées au milieu naturel. Par défaut, elles peuvent être évacuées au caniveau de la voie publique ou au réseau pluvial s'il existe, sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée et du maître d'ouvrage du réseau concerné.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.

III - Gaz - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

IV - Fourreaux en attente

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

V - Collecte des déchets

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

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

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

I - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 20 m de l'alignement de la RD 191 ;
- 10 m de l'alignement de la RD 13 ;
- 6 m de l'alignement des autres voies.

II - Peuvent être admis à l'intérieur de ces marges :

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

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I - La hauteur des constructions calculée par rapport au sol naturel existant avant tout travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des constructions, ne peut excéder 10 m au faîtage (R+C) sauf en cas de reconstruction des bâtiments existants, la hauteur initiale étant conservée.

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

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

I - 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.

II – Choix des couleurs

Les couleurs des murs, toitures, menuiseries, portails et ferronneries des constructions devront se rapprocher des couleurs caractéristiques du bâti mareillois. Ces couleurs sont présentées en annexe du présent règlement.

III - Bâtiments remarquables répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage (cf annexe 5 du règlement)

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

IV - Murs de clôture répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage (cf annexe 5 du règlement).

Leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 3 m de largeur.

Leur entretien ou leur construction devra être réalisé selon des techniques traditionnelles en pierres maçonnées au mortier. Ils seront chaperonnés de tuiles. Les portes piétons ou charretières devront être de même hauteur que les piliers et être traitées avec simplicité.

Dans le cas de travaux de restauration de murs de clôture, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties de murs altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'espèces invasives telles que définies par le PNR (liste jointe en annexe du règlement) est proscrite.

II - Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

III - Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies et de plantations d'alignement repérés au plan de zonage comme éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune.

IV – Pour les terrains en bordure de rivière, les arbres doivent être maintenus ou remplacés par des arbres d'essence locale et adaptée.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.



TITRE 5 Annexes

ANNEXE 1 Définitions

ACCES

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

ACROTERE

Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au-dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture, réalisé en maçonnerie, en béton armé ou par prolongement du bardage métallique.

AFFOUILLEMENT DE SOL

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

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 (cf annexe relative à l'implantation des constructions).

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

ANNEXE

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

Exemple d'annexe : garages, abris de jardin, serres, ateliers de bricolage non professionnels, 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.

BATIMENT REMARQUABLE :

Construction identifiée au PLU comme élément emblématique à protéger au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme

CAUE :

Conseil d'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement

CHASSIS DE TOIT ET FENETRE DE TOIT

Ouvrage destiné à éclairer les combles d'un bâtiment.

CHAUSSÉE

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

CHEMIN

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

CLOTURE

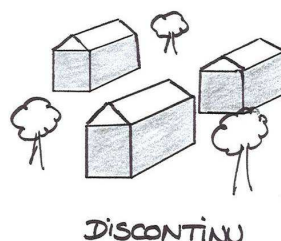
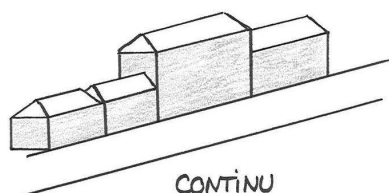
Dispositif situé à la limite de l'unité foncière et du domaine public d'une part ; et à la limite de l'unité foncière et des parcelles qui lui sont contiguës d'autre part, ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

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).

CONTINUITE

Des constructions respectant une continuité ou « en ordre continu » sont implantées chacune sur la totalité de la largeur du terrain.



COS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de Surface Hors Œuvre Nette susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain. Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m² de Surface Hors Œuvre Nette pour 1 m² de terrain, soit pour un terrain de 400 m², une surface hors oeuvre nette de 200 m² ($400 \times 0,5 = 200$).

DPU (DROIT DE PREEMPTION URBAIN)

Le Droit de Préemption Urbain peut être institué par le Conseil municipal sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future pour les communes qui disposent d'un PLU. Il permet d'être informé sur toutes les ventes dans le périmètre du DPU et la préemption des biens nécessaires à la réalisation des objectifs municipaux.

EMPLACEMENT RESERVE

Les emplacements réservés sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique ou d'intérêt général.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

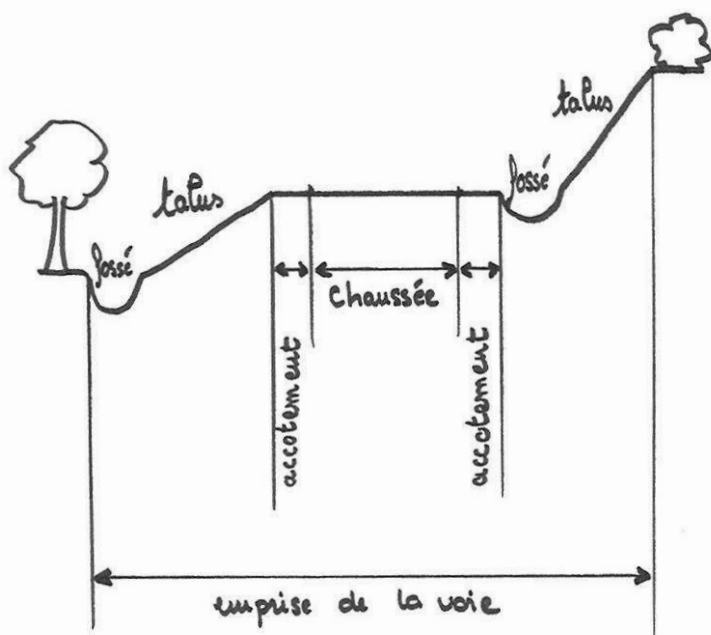
Projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou partie de constructions implantées sur la parcelle à l'exception des balcons, loggias, éléments de modénature, auvents.

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

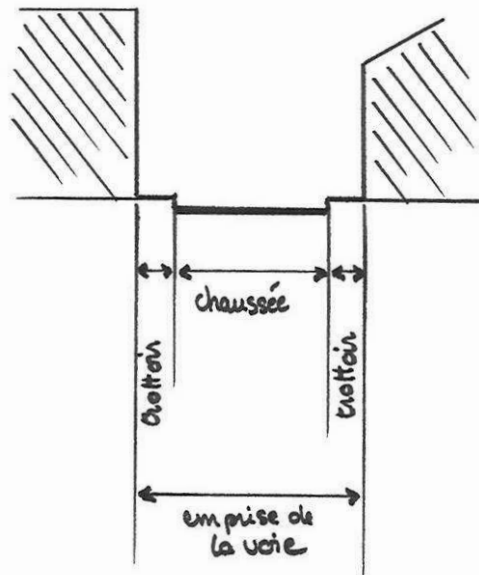
Elle s'exprime en pourcentage : $\text{emprise} = (\text{surface au sol occupée par les constructions} / \text{surface du terrain})$. (cf annexe 2 du présent règlement.)

EMPRISE D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



MILIEU RURAL



MILIEU URBAIN

EQUIPEMENT ET CONSTRUCTION D'INTERET COLLECTIF

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

ESPACE BOISE CLASSE (EBC)

Il s'agit d'espaces boisés ou ayant vocation à être boisés répertoriés dans le PLU afin de les protéger, de les valoriser ou de les créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol. Toute coupe ou abattage d'arbre est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

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 m.

EXTENSION

Augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol, soit par affouillement de sol.

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 située 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 inclinés suivant des pentes opposées.

GABARIT-ENVELOPPE

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

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

HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à un point défini de la construction (acrotère, égout du toit, faitage...) ou par défaut jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

INSTALLATIONS CLASSEES

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, 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, modifié par décret du 13 avril 2010. La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

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

LIMITE SEPARATIVE

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.

(cf annexe relative aux implantation des constructions)

LOGGIA

Plate-forme accessible intégrée au corps principal de la construction.

LUCARNE

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

MARGE DE REcul OU MARGE D'ISOLEMENT OU RETRAIT

C'est la distance qui sépare une construction de la voie, de l'emprise publique ou des limites séparatives du terrain (cf annexe relative aux implantations 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...

PARCELLE

Il s'agit d'une unité cadastrale.

PNR

Parc Naturel Régional

SDAP

Service départemental de l'architecture et du patrimoine

SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Cette notion englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin, tels que les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol), les équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif) qu'ils soient privés ou publics. (Les antennes relais liées à la téléphonie mobile, les déchetteries, les stations d'épuration appartiennent à cette catégorie.)

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédure d'institution a été accomplie. La liste et le plan des servitudes figurent en annexe du PLU.

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 SHOB de cette construction après déduction :

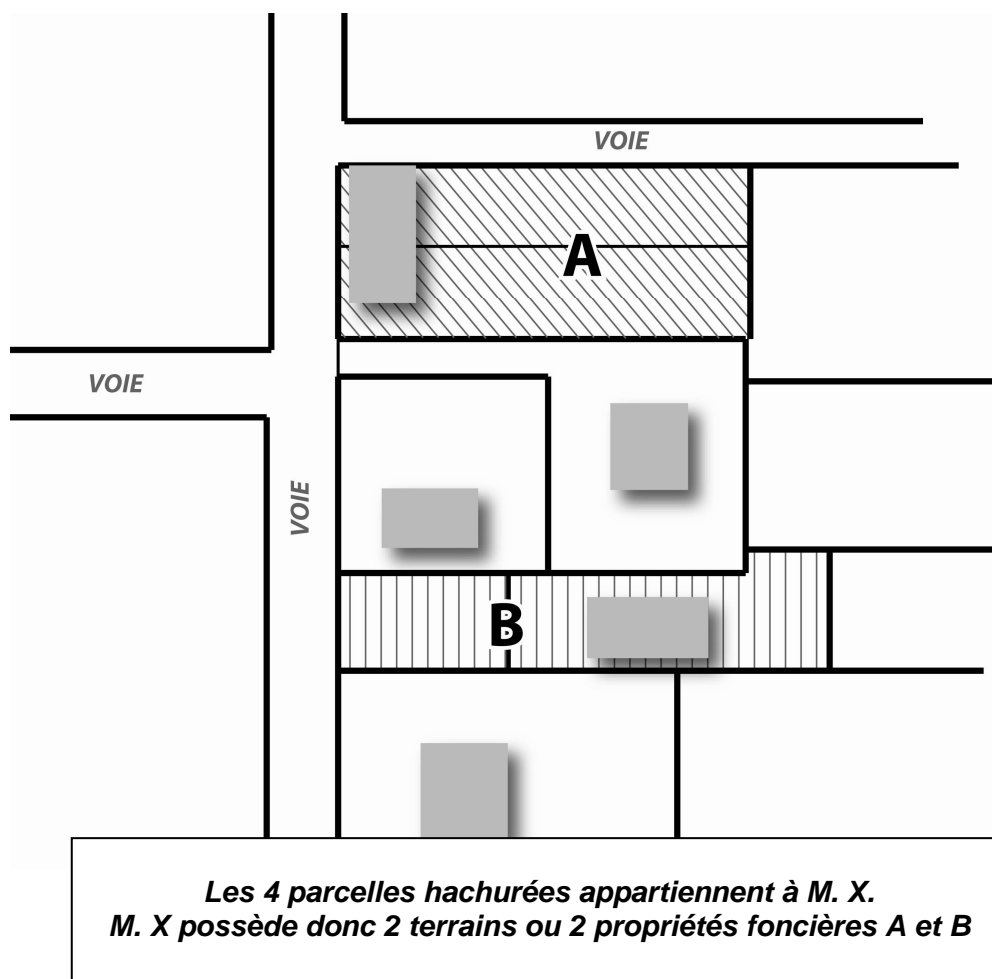
- a. des surfaces de plancher hors œuvre, des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b. des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes 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 telles qu'elles résultent 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 résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non incluses situées en rez-de-chaussée.

TERRAIN OU PROPRIETE FONCIERE

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



TERRAIN NATUREL

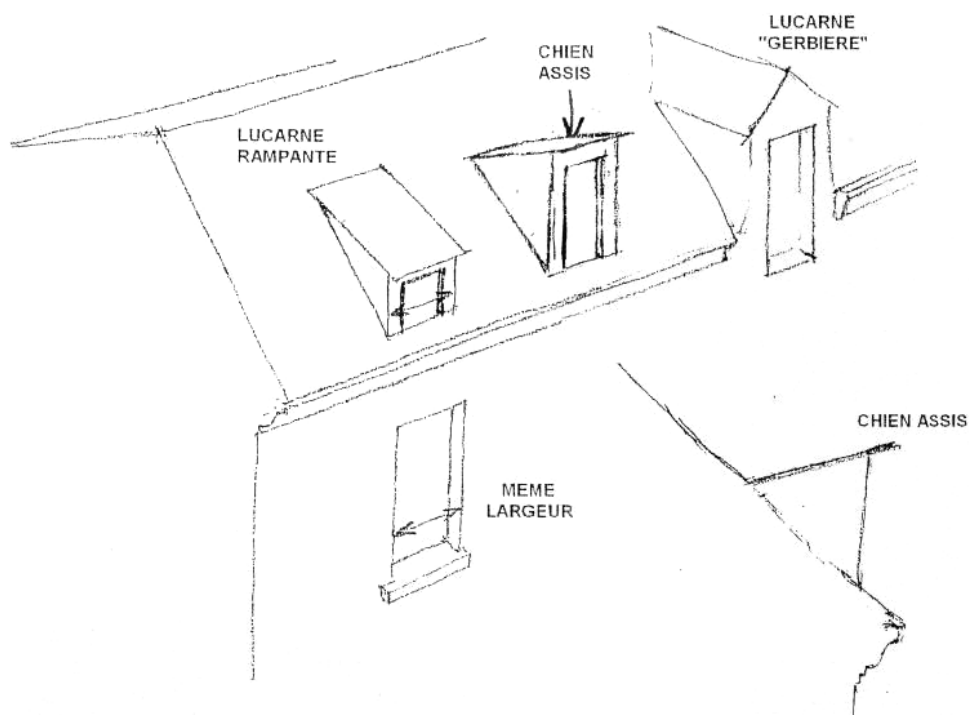
Terrain à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement. Il doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.

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.



VEGETATION REMARQUABLE :

Végétation identifiée au PLU comme élément emblématique à protéger au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.

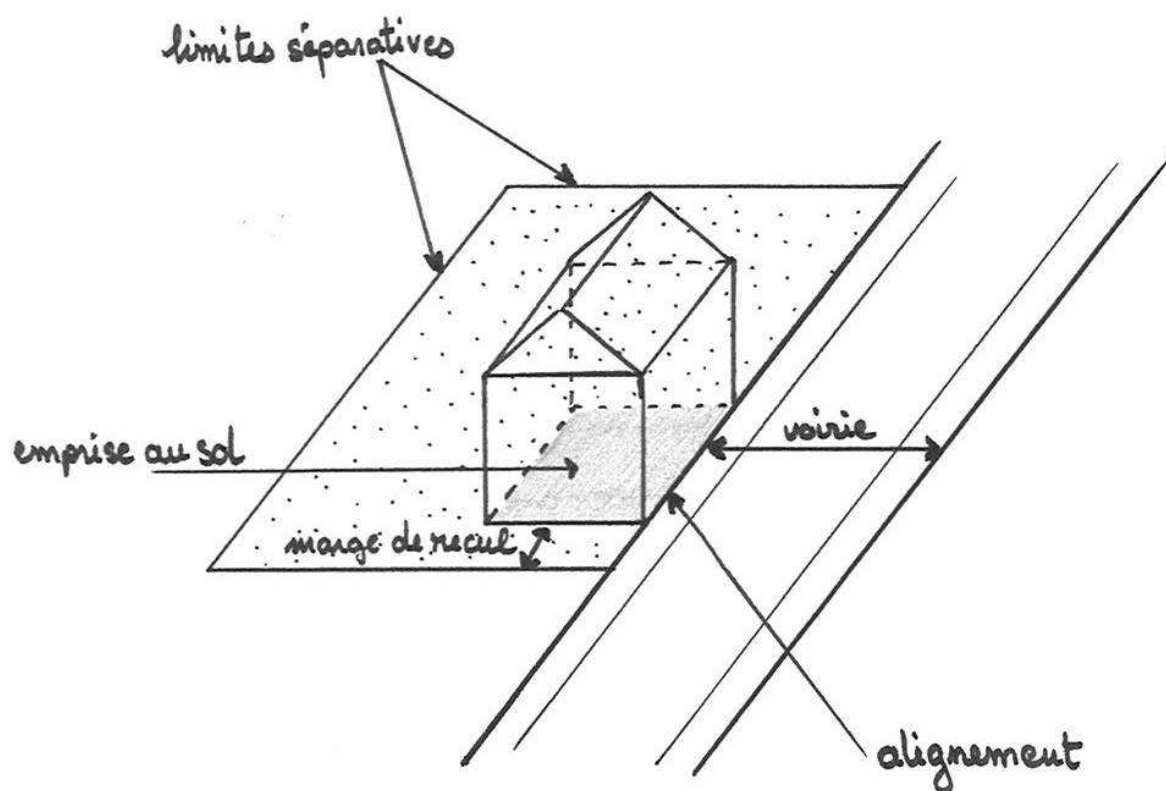
VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, les réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau, d'électricité et d'éclairage public, de gaz, de téléphone...

ZONE NON AEDIFICANDI

Zone où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

ANNEXE 2 Schéma explicatif des implantations, formes et volumes des constructions



ANNEXE 3 Palette des couleurs














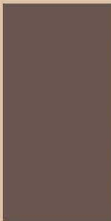
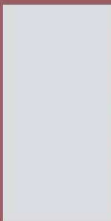











La palette de couleurs présentée ci-après permet de visualiser les couleurs dominantes et ponctuelles observables sur les constructions de Mareil-le-Guyon.

Il s'agit des couleurs caractéristiques du village.

Les travaux réalisés sur les constructions existantes et les nouvelles constructions devront respecter au mieux cette palette des couleurs afin de s'inscrire harmonieusement dans le paysage mareillois.



Palette des couleurs de MAREIL-LE-GUYON

MURS	TOITURES	MENUISERIES et FERRONNERIES
 RAL 9001 - blanc crème	 RAL 3004 - rouge pourpre	 RAL 7016 - gris anthracite
 RAL 1015 - ivoire clair	 RAL 8019 - brun gris	 RAL 9010 - blanc pur
 RAL 1013 - blanc perle	 RAL 3009 - rouge oxyde	 RAL 9011 - noir graphite
 RAL 1014 - ivoire	 RAL 8017 - brun chocolat	 RAL 9002 - blanc gris
 RAL 1001 - beige	 RAL 8016 - brun acajou	 RAL 7030 - gris pierre
 RAL 9002 - blanc gris	 RAL 8004 - brun cuivre	 RAL 8017 - brun chocolat
 RAL 7035 - gris lumière	 RAL 8015 - brun châtaigne	 RAL 8015 - brun châtaigne
	 RAL 3007 - rouge noir	 RAL 6005 - vert mousse
	 RAL 8002 - brun signalisation	 RAL 6034 - turquoise pastel
		 RAL 6033 - turquoise
		 RAL 6004 - vert bleu

ANNEXE 4 Listes des Emplacements Réservés aux équipements publics

	Destination	Bénéficiaire	Superficie approchée
1	Réalisation d'une aire de stationnement	Commune	760 m ²
2	Extension du cimetière	Commune	830 m ²

ANNEXE 5 Listes du patrimoine remarquable

- Liste des arbres à protéger au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

N°	ESSENCE DE L'ARBRE	Localisation
A	Alignements d'arbres	Face à la rue de la Mairie
B	Ripisylve	Le long de la Guyonne
C	Ripisylve	Le long du chemin du Gasouin
D	Espace vert	Le long de la RD 191 (Clos du Cheval Mort)
E	Espace vert	Secteur de la Garenne (en limite de la zone A)
F	Espace vert	Secteur de la Garenne (en limite de la zone A)
G	Espace vert	Secteur les Regains (en limite de la zone A)
H	Espace vert	Angle rue du Bout de l'Eau / RD191
I	Espace vert	Limite zones UG/UA

• **Liste des bâtiments repertoriés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme**

n°	Type	Adresse ou n° de parcelle
1	Pignon et murs	Angle du chemin de Montfort-l'Amaury avec le chemin du Gasouin
2	Bâti	162
3	Bâti	159
4	Bâti	156
5	Bâti et mur de clôture	Angle entre la route de Chevreuse et la RD 191 - 177
6	Lavoir	A l'angle de la rue de l'Hirondelle et de la route du Pavillon
7	Bâti et mur de clôture	143
8	Bâti et mur de clôture	Rue du Bout de l'Eau (sud) - 138
9	Bâti (ferme)	A cheval entre 338 et 339
10	Annexe (ferme)	339
11	Bâti	134
12	Pavillons	Face à la rue de la Mairie - 118
13	Bâti	Angle de la rue de l'Hirondelle et de la rue du Bout de l'Eau - 122
14	Bâti	Rue du Bout de l'Eau (nord) – 307 308 309 310
15	Bâti et mur de clôture	Rue du Bout de l'Eau (nord) - 343
16	Bâti	Rue de l'hirondelle - 334
17	Bâti (maison des voyageurs)	Rue du Pâtis - 135
18	Tourelle	Grande Rue, près de la place
19	Eglise	252
20	Château et ses dépendances	316
21	Place	Espace public
22	Corps de ferme (bâti, pigeonnier)	308 / 311 / 312 / 314 / 329
23	Corps de ferme (bâti et mur de clôture)	244
24	Bâti	243
25	Mausolée	264
26	Bâti	Grande Rue - 67
27	Bâti	Ruelle des Prés - 66
28	Bâti	Rue de Lettrée - 242
29	Bâti	Grande Rue – 198 / 34 / 199
30	Ferme excentrée	19
31	Groupement de bâtiments	Grande Rue - 346

• Bâtiments remarquables repérés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

1) ENSEMBLE DE MURS ANCIENS ET PIGNONS

SITUATION : Route de Montfort, chemin du Gasouin, route de Chevreuse (hameau de Cheval Mort), rue du Bout de l'Eau, rue de l'Hirondelle (aile ouest du bourg), route de la Garenne (aile est du bourg)

ZONES DU PLU : UG, UGa, A, Na

REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE : n°1 et trait violet continu

ASPECT DU BATI :

Typologie du bâti : mur de clôture et pignons

Matériaux : murs jointoyés à pierre vue (parfois surmontés d'un chaperon en tuiles)

GABARIT :

Hauteur : de 1,5 m à 4 m environ

DESCRIPTION :

Ensemble de murs de clôture et de pignons d'habitation. Implantation en limite du domaine public.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES:

Ces murs doivent être conservés dans leur aspect et hauteur actuelle. Respect du jointoiement à pierre vue et du chaperon à deux pentes.

2) MAISONS RURALES, MAISONS DE BOURG, VILLAS, BATIMENTS, MOULINS, ATELIERS ET MURS DE CLOTURE

SITUATION : Route de Montfort, route de Chevreuse (hameau de Cheval Mort), rue du Bout de l'Eau, rue de l'Hirondelle, rue du Pâtis (aile ouest du bourg), Grande Rue, rue de Lettrée (aile est du bourg), chemin des Normands (nord de la commune)

ZONES DU PLU : UA, UG, UGa, N

REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE : n°2, 3, 4, 5, 11, 13, 14, 15, 17, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31

ASPECT DU BATI :

Typologie du bâti : Maisons rurales, maisons de bourg, villas, bâtiments, moulins, ateliers et murs de clôture

Matériaux : pignons et murs jointoyés à pierre vue, meulière, tuiles mécaniques ou tuiles plates anciennes, portails métalliques ou en bois, volets en bois

GABARIT :

Nombre d'étages : R+1 à R+1+C

OCCUPATION DU BATI :

Habitation

DESCRIPTION :

Constructions implantées à l'alignement du domaine public ou à jardin clos dont le mur est à l'alignement du domaine public

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES:

- Conservation de l'aspect général et de la hauteur des murs de clôture
- Conservation de l'écriture architecturale, des volumes et des ouvertures régulières
- Respect du jointoiement à pierre vue et du chaperon à pente(s)
- Conservation de volets en bois
- Toute modification (des vides, des pleins et des percements sur la pente du toit) devra conserver l'identité et la qualité du bâtiment.

3) FERMES : BATIS, ANNEXES, PIGEONNIERS, MURS DE CLOTURE

SITUATION : Rue du Bout de l'Eau, rue de l'Hirondelle (aile ouest du bourg), Grande Rue, route de la Garenne (aile est du bourg)

ZONES DU PLU : A, UG

REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE : n°7, 8, 9, 10, 16, 22, 23

ASPECT DU BATI :

Typologie du bâti : Fermes, annexes, tourelles, pigeonniers et murs de clôture

Matériaux : pignons et murs jointoyés à pierre vue, tuiles mécaniques ou tuiles plates anciennes, portails métalliques, volets en bois

GABARIT :

Nombre d'étages : R+1

OCCUPATION DU BATI :

Exploitation agricole et habitation

DESCRIPTION :

Différents corps de bâtiments articulés autour d'une cour centrale. Implantation à l'alignement du domaine public, le long de la rue ou perpendiculairement à celle-ci. Témoignage du passé rural de la commune.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES:

- Conservation de l'aspect général des constructions
- Respect du jointoiement à pierre vue
- Conservation des tuiles anciennes plates
- Conservation de volets en bois
- Toute modification (des vides, des pleins et des percements sur la pente du toit) devra conserver l'identité et la qualité du bâtiment.

4) LAVOIR, MAUSOLEE, TOURELLE

SITUATION : Route du Pavillon (aile ouest du bourg), Grande Rue (aile est du bourg)

ZONES DU PLU : A, UA, Na

REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE : n°6, 18, 25

ASPECT DU BATI :

Typologie du bâti : Lavoir, Mausolée, tourelle

Matériaux : Mur jointoyé à pierre vue, mur enduit, pierre

DESCRIPTION :

Un ancien lavoir situé sur la Guyonne à l'entrée sud de l'aile occidentale du bourg.

Un mausolée bordant la Grande Rue dans le cœur historique de la commune.

Une tourelle à l'entrée de l'église et bordant la Grande Rue dans le cœur historique.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES:

Ces trois éléments de patrimoine doivent être conservés dans leur état.

5) EQUIPEMENTS : EGLISE, CHATEAU, ENSEMBLE DE LA MAIRIE

SITUATION : Grande Rue (aile est du bourg), place du Château, route de la Garenne (aile est du bourg), rue de l'Hirondelle (aile ouest du bourg)

ZONES DU PLU : UA, UG, Na

REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE : n°12, 19, 20

ASPECT DU BATI :

Typologie du bâti : Eglise, château, ferme, mur de clôture, tourelle, mairie, annexes, tilleuls

Matériaux : Murs jointoyés à pierre vue, murs enduits, pierre, brique, tuiles mécaniques et tuiles anciennes plates, ardoises, zinc

GABARIT :

Nombre d'étages : De R+1+C à R+3

OCCUPATION DU BATI :

Culte, habitation, hôtel, équipement

DESCRIPTION :

- Eglise de type roman située au cœur du bourg, elle est positionnée sur la place du Château et implantée à l'alignement du domaine public.
- Château au style architectural soigné dont le domaine comprend un vaste parc et un corps de ferme articulé autour d'une cour. Edifice dont la construction a débuté au XIII^e siècle.
- La mairie est implantée en recul de la rue de l'Hirondelle. Deux alignements de tilleuls s'étirent de part et d'autre de la mairie. Deux annexes situées de part et d'autre de la mairie sont implantées à l'alignement de la rue de l'Hirondelle.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES:

- Conservation de l'aspect général et du gabarit des constructions
- Respect de l'écriture architecturale de l'ensemble
- Conservation des matériaux et des coloris en façade et toiture
- Respect des murs jointoyés à pierre vue surmontés d'un chaperon à pente(s)
- Conservation de volets en bois
- Conservation des alignements de tilleuls

8) ESPACE PUBLIC : PLACE DU CHATEAU

SITUATION : Place du Château (aile est du bourg)

ZONES DU PLU : UA

REFERENCE AU PLAN DE ZONAGE : n°21

ASPECT DU BATI :

Typologie du bâti : Place pavée

Matériaux : Pavés en pierre

DESCRIPTION :

Place historique du bourg bordée par un ensemble de façades remarquables à valeur patrimoniale. Un portail aux ferronneries raffinées marque l'entrée du château.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES:

- Respect de l'écriture architecturale de l'ensemble et des perspectives
- Conservation des matériaux et des coloris qui composent la place

ANNEXE 6 Listes des espèces invasives à proscrire, liste des végétaux préconisés

• Liste des espèces végétales considérées comme invasives

- Mimosa (*acacia dealbata*)
- Erable negundo (*acer negundo*)
- Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Aster à feuilles lancéolées (*Symphotrichum lanceolatum*)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Buddleia de David ou arbre à papillon (*Buddleja davidii*)
- Cerisier tardif (*prunus serotina*)
- Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
- Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*)
- Jussie rampante (*Ludwigia peploides*)
- Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*)
- Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum brasiliense*)
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)
- Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*)
- Rhododendron (*Rhododendron ponticum*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Verges d'or (*Solidago gigantea* ou *canadensis*)

• Liste des espèces animales pouvant être introduites aisément et qu'il faut absolument éviter de relâcher dans la nature

Parmi les poissons sont concernées :

- Le silure glane (*Silurus glanis*)
- Le poisson-chat (*Ictalurus melas*)
- Le sandre (*Stizostedion lucioperca*)
- La grenouille taureau (*Rana catesbeiana*)
- La tortue de Floride (*Trachemys scripta elegans*)

Ainsi que les coccinelles d'origine asiatique (*Harmonia axyridis*)

• Essences d'arbres, arbustes et pommiers préconisées par le Parc Naturel Régional

Essences d'arbres

- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
- Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau pubescent (*Betula pubescent*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)
- Charme commun (*Carpinus betulus*)

- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Cormier (*Sorbus domestica*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable plane (*Acer platanoides*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre vert (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Ceriser à grappes (*Prunus padus*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme champêtre (*Ulmus minor*)
- Peuplier blanc (*Populus alba*)
- Peuplier noir (*Populus nigra*)
- Poirier sauvage (*Pyrus pyraster*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudocacia*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule fragile (*Salix fragilis*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tremble (*Populus tremula*)

Essences d'arbustes

- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)
- Amélanchier des bois (*Amelanchier vulgaris*)
- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Buis (*Buxus sempervirens*)
- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Cassis (*Ribes nigrum*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Framboisier (*Rubus idaeus*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Groseillier commun (*Ribes rubrum*)
- Groseillier à fleurs (*Ribes sanguineum*)
- Hêtre vert (*Fagus sylvatica*)
- Houx commun (*Ilex aquifolium*)
- If (*Taxus baccata*)
- Laurier tin (*Viburnum tinus*)
- Lilas commun (*Syringa vulgaris*)
- Mûrier sauvage (*Rubus fruticosus*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Noisetier coudrier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Pommiers à fleurs (*Malus sargentii*)
- Poirier commun (*Pyrus communis*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Saule roux (*Salix atrocinerea*)
- Saule à oreillettes (*Salix aurita*)

- Seringat (*Philadelphus*)
- Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)