

DIRECTION
DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT
DE L'AGRICULTURE
DES YVELINES

SERVICE
TERRITORIAL
D'AMENAGEMENT
DE St-QUENTIN
RAMBOUILLET



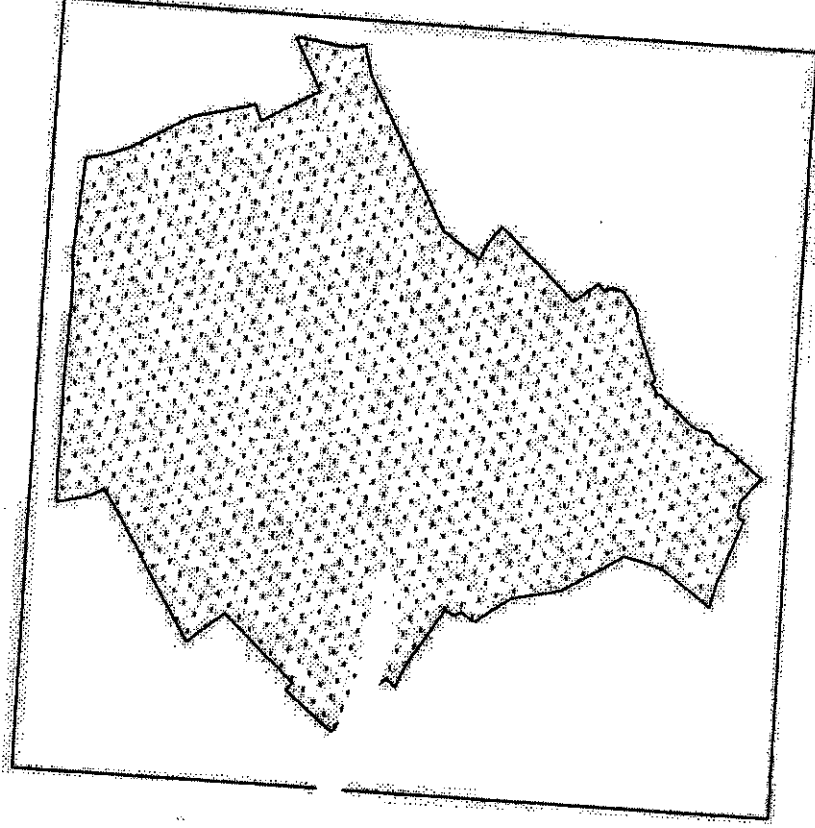
ATELIER
TERRITORIAL
D'AMENAGEMENT



PLAN LOCAL D'URBANISME

THOIRY

CODE INSEE 78618



REGLEMENT

OBJET LE:	15/06/1983
ROUVE LE:	13/12/1985
ISE LE:	12/11/1987
UFIE LE:	14/10/1988
SE LE:	16/01/1998
FIE LE:	05/05/2000
VE LE:	11/12/2007
E LE:	04/03/2008
IE LE:	20/07/2010
E LE:	23/06/2011

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures sur rue est soumise à déclaration préalable.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration préalable.
- 3 - Les démolitions sont soumises à autorisation sur l'ensemble de la commune.
- 4 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L 123-1-7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable.
- 5 - Équipements publics et/ou d'intérêt général : Les équipements techniques publics ou d'intérêt général de petites dimensions de type : poste de distribution publique EDF/GDF, poste de relèvement ou tout autre équipement, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement, les marges d'isolement, la hauteur et le Coefficient d'Occupation du Sol.
- 6 - Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration
- 7 - Les antennes paraboliques sont soumises à déclaration préalable si le déflecteur dépasse 1,00 m et en tout état de cause ne peuvent être situées en façade sur rue. Les antennes UHF et UHT seront placées à l'intérieur des bâtiments.
- 8 - Les dispositifs de publicité, d'enseigne ou de pré-enseigne sont soumis à autorisation dans les conditions prévues par la loi et le règlement spécifique figurant en annexe.
- 9 - Articles réglementaires :

L.311-1 du Code forestier – Bois et forêts des particuliers :

« Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme, les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation ».

L.311-5 du Code forestier

Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative (permis de construire, ...) sauf pour les installations classées. du Code de l'Urbanisme

L.130 du Code de l'Urbanisme

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

10 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.

11 - Au titre de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment une reconstruction à l'identique est autorisée même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur.

12 - Infrastructures bruyantes : L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types. Dans les bandes d'isolement acoustique (reportées au plan) situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées.

ARTICLE UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le stationnement des caravanes hors garages fermés
- Les terrains de camping et de caravanes
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules quelque soit le nombre
- Les installations à usage d'industrie, d'entrepôts et agricole
- Les exhaussements et affouillements du sol
- Les aires de stockage à ciel ouvert
- Les parcs de loisirs

ARTICLE UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies parcs de stationnement etc...
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la ferme de Villarceaux classé en UAa fera l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble validé par le conseil municipal permettant à la collectivité de

maîtriser le programme d'urbanisation et notamment, le contenu, la densité, la forme, et la typologie des logements et des locaux d'activités avec précision.

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

Les capteurs solaires et les installations de géothermie sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : Accès et voirie

1 - Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies 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 ainsi qu'une bonne visibilité sur la voie publique.

En cas de division il pourra être imposé un seul accès à la voie pour l'ensemble des terrains divisés ou lotis.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

II - Voirie :

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE UA 4 : Desserte par les réseaux

I - Eau potable:

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas de division, un raccordement doit être effectué par lot.

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

2 - Eaux pluviales :

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

III - Électricité - Réseaux de télécommunication - Télédistribution :

Les raccordements aux différents réseaux doivent être enterrés sur les parcelles privées.

IV - Déchets ménagers et autres :

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité, les opérations groupées, doivent avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

ARTICLE UA 5 : Caractéristiques des terrains

Néant

ARTICLE UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies publiques et privées ou de la limite en tenant lieu. Cette prescription ne s'applique pas aux équipements communaux.

Pour les abris de jardin le retrait est admis.

ARTICLE UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, ou au moins sur une des limites sur une profondeur maximale de 30 mètres.

Les constructions à usage commercial ou artisanal pourront s'implanter sur les limites, séparatives sur une profondeur maximale de 50 m.

Dans le cas où la construction ne s'appuie pas sur ces limites, elle doit se prolonger, en façade sur voie par un mur joignant l'autre limite.

Cette prescription s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

2 – Au delà de la profondeur de 30 m, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives. Elles doivent s'implanter de manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (distance D2).

Cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur précitée, avec un minimum de 2,50 m, pour toutes les parties de construction ne comportant pas de baies. Toutefois, les annexes d'une hauteur maximale de 4,00 m pourront être édifiées en limites séparatives.

Si les constructions s'implantent en fonds de propriété, elles devront s'implanter à une distance minimale de 4,00 m.

3 – Pour les abris de jardin aucune règle n'est imposée.

ARTICLE UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 2,50 m.

ARTICLE UA 9 : Emprise au sol

Néant.

Les abris de jardin ne peuvent dépasser une superficie de 8m².

ARTICLE UA 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 12,00 m au faîtage,
- nombre de niveaux : R + 1 + 1 niveau de combles aménageables.
- 2,30 m au faîtage pour les abris de jardin

ARTICLE UA 11 : Aspect extérieur

Principes généraux :

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir ne sera 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,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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.

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'annexe IV du présent règlement : « recommandations architecturales » traitant de l'aspect extérieur des constructions.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

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

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout « pastiche »,
- les terrassements et surélévations de terrains, sauf correction d'irrégularités.
- toute décoration ne correspondant pas à l'esprit du village
- le blanc (hors menuiserie) pour les ravalements
- les couleurs vives
- les fenêtres plus larges que hautes (la hauteur doit être supérieure à la largeur au minimum de vingt pour cent).
- les velux non encastrés
- les lasures, sauf pour les éléments de structure (hors linteaux)
- les fenêtres et portes avec un cintre de 180° Seuls sont admis les arcs légèrement cintrés dont la corde est inférieure au dixième de la largeur de la fenêtre.

L'implantation des abris de jardin devra tenir compte du voisinage. Leur intégration pourra nécessiter un volet paysager.

Les façades

En cas de regroupement parcellaire, si la façade sur rue d'une construction nouvelle ou d'un ensemble de constructions présente une longueur supérieure ou égale à 16 mètres, elle devra être divisée en segments de 6 à 12 mètres par le jeu des volumes, des matériaux et des couleurs.

Les murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation et de bonne intégration dans l'environnement.

Les murs des constructions nouvelles doivent présenter un aspect fini similaire à ceux des constructions anciennes, (enduit ou moellons rejointoyés ; cf. : annexe « recommandations architecturales »).

Ainsi, le bardage bois est autorisé. Le bardage vertical est recommandé. Une réelle mixité bardage vertical, horizontal, oblique, ... est autorisée pour éviter l'uniformité et la monotonie de façade

Ainsi sont notamment interdits :

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

Les toitures

Les toitures des constructions principales seront à deux versants ; cependant, des toitures à 3 ou 4 versants pourront être autorisées dans le cas de construction située à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant.

Les toitures à un seul versant ne seront tolérées que pour les annexes accolées au bâtiment principal ou au mur de clôture.

Les toitures, dont les pentes seront comprises entre 35° et 55°, seront couvertes de tuiles plates, petit moule (environ 60 au m²), sauf cohérence architecturale avec le bâti existant.

Sont donc notamment interdites :

- les toitures terrasses, les toitures à la Mansard,
- les toitures à un seul versant, sous réserve de ce qui précède,
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques à d'autres régions,
- les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, plaque d'amiante ciment,
- les antennes paraboliques supérieures à un diamètre de un mètre.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière, les lucarnes sous rampants) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture. L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Les lucarnes et châssis devront être plus hauts que larges.

Sont interdits les chiens assis.

Les annexes

Les annexes seront conçues soit isolément, soit comme un prolongement de la maison avec laquelle elles devront s'harmoniser par leurs volumes, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements).

Les vérandas

L'aluminium naturel ainsi que les matériaux transparents ondulés sont interdits.

Les dispositifs techniques

L'implantation des antennes paraboliques ainsi que la pose de capteurs solaires ou d'éoliennes seront favorisées mais devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments, de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires devront être implantés à l'arrière des bâtiments, de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

En l'absence de fenêtres de toits (lucarnes ou châssis), ces panneaux ne devront pas occuper plus de 30% de la surface du pan de toit non visible.

En présence de lucarnes et de châssis, le total des ouvertures et des panneaux ne doit pas dépasser les 40% des surfaces du pan de toit.
Cet ensemble de cellules doit être plus haut que large, dans la limite de 20% .

Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels des Yvelines. Elles ne doivent pas présenter de tonalités agressives.

Il faudra chercher à créer une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronnerie), harmonie chaude ou contrastée.

Les teintes choisies devront figurer dans les dossiers de permis de construire ou déclaration de travaux.

Réhabilitation, modifications et extensions des constructions anciennes

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

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales de la construction existante (cf. dans annexe IV chapitre « réhabilitation et entretien des constructions anciennes ») :

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

Cependant, une facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée s'inscrit harmonieusement dans sa séquence urbaine.

Si extension il y a, elle doit être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisée avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits en ciment sont proscrits). Concernant les couleurs des enduits de recouvrement et de rejointement : le blanc et les teintes trop proches du blanc sont exclus des enduits de restauration. **Voir plan de zonage pour les murs et bâtis à préserver.**

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

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les clôtures : (cf annexe IV chapitre «clôtures»)

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant devront s'harmoniser avec ceux de la construction et assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Les clôtures sur rues seront constituées soit :

- soit d'un mur plein en moellons rejointoyés ou enduit et recouvert ou non d'un chaperon en tuiles plates,
- soit d'un mur bahut en moellons rejointoyés ou enduit, recouvert ou non d'un chaperon en tuiles plates et surmonté d'une grille à barreaudage vertical de teinte foncée,

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, sont conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation. **Voir plan de zonage pour les murs et bâtis à préserver.**

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris.
- Les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment, ; grillages à poule et grillage plastique souple ; canisses plastiques ; tubes et lisses en acier ou PVC ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.

ARTICLE UA 12 : Stationnement des véhicules

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

Le décompte du nombre de places de stationnement est le suivant :

- **pour les maisons individuelles** : deux places dont une fermée ou couverte.
- **pour les immeubles collectifs** : une place par studio,
deux places pour les deux/trois pièces,
trois places au-delà.

Des places visiteurs seront prévues : une place pour cinq logements.

Le stationnement nécessaire aux deux roues et aux voitures d'enfants doit être prévu à l'intérieur des bâtiments.

- **Pour les constructions à usage de bureau et d'artisanat** (y compris les bâtiments publics) : la surface affectée au stationnement devra être au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.
- **Pour les établissements commerciaux :**
 - a) commerces courants : une place affectée au stationnement par 25 m² de surface de vente.
 - b) hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre,
une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par l'article L 421-3, alinéa 3 à 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et convenablement entretenus.

Les espaces plantés repérés sur le plan de zonage devront être conservés.

Ces obligations sont diminuées au prorata de la superficie de terrain réservée à l'installation d'un système de géothermie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UA 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'occupation du sol est égal à :

- 0,80 dans la zone UAa
- 1,00 dans le secteur UA

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

Lotissement du Clos du Petit Mont en zone UBa (cf fiche d'orientation)

- La zone UB intègre, en UBa, le lotissement du Petit Mont situé à Villarceaux dans l'Ouest du village précédemment dénommé UA-UB. Il longe le Chemin Creux par lequel s'effectuera l'accès.
- Ce secteur s'ouvre à l'urbanisation dans le cadre de la troisième modification du PLU. La mise en service de l'assainissement de ce secteur sera possible dès lors que la station d'épuration sera mise en service.
- Cette zone UBa s'étend sur environ deux hectares et comprendra une vingtaine de lots. La voirie y est limitée. Ce lotissement jouxte la zone urbanisée construite de Villarceaux où le bâti de type rural et ancien prédomine.
- La topographie présente un terrain en pente de l'Est vers l'Ouest d'une part et du Sud vers le Nord d'autre part

Rappels :

- 1 – L'édification des clôtures sur rue est soumise à déclaration préalable.
 - 2 – Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration préalable.
 - 3 – Les démolitions sont soumises à autorisation sur l'ensemble de la commune
 - 4 – Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L 123-1-7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable.
 - 5 - Équipements publics et/ou d'intérêt général : Les équipements techniques publics ou d'intérêt général de petites dimensions de type : poste de distribution publique EDF/GDF, poste de relèvement ou tout autre équipement, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement, les marges d'isolement, la hauteur et le Coefficient d'Occupation du Sol.
 - 6 – Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration
 - 7 – Les antennes paraboliques sont soumises à déclaration préalable si le déflecteur dépasse 1,00 m et en tout état de cause ne peuvent être situées en façade sur rue. Les antennes UHF et UHT seront placées à l'intérieur des bâtiments.
 - 8 – Les dispositifs de publicité, d'enseigne ou de pré-enseigne sont soumis à autorisation dans les conditions prévues par la loi et le règlement spécifique figurant en annexe.
 - 9 – Articles réglementaires :
- L.311-1 du Code forestier – Bois et forêts des particuliers :

« Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme, les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation ».

L.311-5 du Code forestier

Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative (permis de construire, ...) sauf pour les installations classées.
du Code de l'Urbanisme

L.130 du Code de l'Urbanisme

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

10 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.

11 - Au titre de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment une reconstruction à l'identique est autorisée même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur.

12 - Infrastructures bruyantes : L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types. Dans les bandes d'isolement acoustique (reportées au plan) situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées.

ARTICLE UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées,
- les constructions à usage industriel et agricole,
- les carrières,
- les terrains de camping et de caravanes,
- les exhaussements et affouillements du sol,
- les aires de stockage à ciel ouvert,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- le stationnement des caravanes de loisirs ou (et) les campings-cars isolés à l'exclusion de ceux abrités dans des bâtiments et remises ainsi que sur les terrains constituant la résidence de l'utilisateur,

- les parcs de loisirs,
- les stations services,
- les constructions à usage artisanal et commercial sauf celles autorisées en UB2.

ARTICLE UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone UBa, l'occupation des sols est soumise à l'acceptation par la commune d'un schéma d'aménagement de cette zone.

Sont autorisés les changements de destination à condition qu'ils soient réalisés à l'intérieur des bâtiments existants.

Les constructions à usage artisanal et commercial ne devront pas générer de nuisances sonores et olfactives.

Les capteurs solaires et les installations de géothermie sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : Accès et voirie

I - Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies 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 ainsi qu'une bonne visibilité

L'accessibilité de desserte minimale, pour les services de ramassage des ordures ménagères et de sécurité incendie est de 3,50 m

En cas de division ou de lotissement un accès commun à l'opération pourra être imposé pour des raisons de sécurité et d'esthétique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Zone UBa : Clos du Petit Mont

- Ce secteur longe le Chemin Creux par lequel s'effectue l'accès.
- L'urbanisation doit faire l'objet d'une zone d'intégration dans le site de part et d'autre du chemin creux :
 - utilisant des mouvements de terre limités et des affouillements pour restituer l'aspect original du chemin « Creux » sur une largeur de 5m et 1 m de profondeur ;
 - privilégiant la réalisation de murs en pierre du pays, rappelant les murs caractéristiques du village et de zones végétalisées respectant les essences traditionnelles de la région ; cf (1) de la fiche d'orientation.
 - L'accès aux habitations et à la zone d'activité voisine UPa, doit se faire par une entrée unique de type placette avec murs traditionnels et végétalisation ; cf(2) de la fiche d'orientation.
 - Aucun accès à ce secteur n'est prévu sur le D11. L'accès au Chemin Creux sera donc réalisé à partir de la RD 119 par une place type « sens giratoire » ; cf(4) de la fiche d'orientation.
 - Les voies de desserte interne doivent être optimisées en fonction de la topologie et de l'architecture de l'ensemble.
 - Les accès individuels aux parcelles (bateau) doivent être jumelés sauf cas particuliers.
 - Des liaisons douces doivent favoriser le déplacement vers les autres secteurs.
 - Trottoirs : Le cheminement piétonnier doit s'effectuer par un trottoir unilatéral. L'aménagement de ce trottoir veillera à limiter l'imperméabilisation du sol dans la mesure du possible. L'utilisation d'enrobé en bitume est donc à limiter. On favorisera des matériaux plus perméables.

II - Voirie :

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre le croisement de deux véhicules.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 : Desserte par les réseaux

I - Eau potable :

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

II - Assainissement :

Zone UBa :

- La mise en service de l'assainissement de ce secteur sera possible dès lors que la station d'épuration sera mise en service.
- Le réseau d'assainissement du lotissement se raccordera au réseau existant, rue de Villarceaux, pour les eaux usées et les eaux pluviales de voirie
- Les schémas et plans relatifs à la collecte et à l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être proposés pour le permis d'aménager.

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdite sans traitement préalable.

En cas de division un raccordement doit être effectué par lot.

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

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain privé doivent garantir la collecte et le stockage individuels des eaux pluviales de la parcelle (toitures, terrasses,...).

Pour la zone UBa du Clos du Petit Mont,

- Le réseau d'eau pluviale du lotissement UBa se raccordera au réseau existant.
- Cet assainissement devra être dimensionné en fonction de l'estimation du volume des eaux pluviales.
- Pour le secteur UBa, les schémas et plans relatifs à la collecte et à l'évacuation des eaux pluviales devront être proposés pour le permis d'aménager.

III - Électricité - Réseaux de télécommunication - Télédistribution :

Les raccordements aux différents réseaux doivent être enterrés sur les parcelles privées.

La puissance totale de l'électricité et le débit du gaz nécessaires aux lotissements devra être estimée pour les permis d'aménager et les permis de construire.

IV- Déchets ménagers et autres :

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité, les opérations groupées, doivent avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

ARTICLE UB 5 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructible tout terrain doit satisfaire aux conditions suivantes :

- avoir une largeur minimale de façade sur voie publique de 20 mètres,
- et : - soit avoir une profondeur minimale de 30 mètres,
- - soit s'inscrire dans un rectangle de 20 mètres sur 30 mètres.

ARTICLE UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être réalisées à l'alignement des voies publiques ou privées ou à 5 m. au moins en recul de l'alignement.

Ce recul à 5,00 m. de l'alignement n'est pas applicable lorsqu'il s'agit d'une extension, d'un aménagement ou d'une réhabilitation du bâti existant, ni dans le cadre des lotissements afin de permettre une meilleure utilisation des terrains à lotir.

Pour les parcelles concernées par le cône de vue sur l'église, la zone non aedificandi, telle que représentée sur le plan N°2, est déterminée par un cône ayant son sommet chemin de la forge, parcelle 437, avec un angle d'ouverture de 10 degrés. L'alignement s'effectue sur la limite de ce cône de vue.

Pour les abris de jardin le retrait est admis.

ARTICLE UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement ne devra pas être inférieure à 4,00 m.

Cette distance est ramenée à 2,50 m minimum pour les parties de construction ne comportant pas de baies.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci, à la même distance que le bâtiment existant. La création des ouvertures étant liée au paragraphe précédent

Dans le cas où la construction ne s'appuie pas sur ces limites, elle doit se prolonger, en façade sur voie par un mur joignant l'autre limite.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Pour la zone UBa, une ZNA d'une largeur de 10 m est programmée à l'Est du lotissement

Les aménagements ou réhabilitations sont autorisés quelle que soit leur implantation.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cadre des lotissements afin de permettre une meilleure utilisation des terrains à lotir.

Pour les abris de jardin aucune règle n'est imposée.

ARTICLE UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation et des annexes ne doit pas excéder 30 % de la superficie de la parcelle.

Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 1000 m² l'emprise est ramenée à 20 %.

Les bâtiments annexes isolés ne devront pas dépasser 10 %.

Pour les constructions à usage de commerce et d'activité, cette limite est portée à 50 %.

Les abris de jardin ne peuvent dépasser une superficie de 8 m².

ARTICLE UB 10 : Hauteur maximale des constructions

Si le sol est en déclivité, il sera pris pour base la moyenne entre le point le plus haut et celui le plus bas.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 12 mètres au faîtage.
- Nombre de niveaux : R + 1 + 1 niveau de combles aménageables.
- 2,30 m au faîtage pour les abris de jardin.

ARTICLE UB 11 : Aspect extérieur des constructions

Principes généraux :

Pour la zone UBa du Petit Mont, les dispositions architecturales suivantes doivent s'appliquer :

- En ce qui concerne, les zones d'urbanisation du secteur du Petit Mont, la richesse de l'environnement justifie le respect des contraintes d'intégration dans le site, principalement :
 - le respect du bâti traditionnel du village ;
 - l'implantation des bâtis devra se faire suivant un plan d'ensemble qui respecte les alignements traditionnels et notamment les dominantes perpendiculaires à la pente ou dans l'axe de la pente.

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,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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.

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'annexe IV du présent règlement : « recommandations architecturales » traitant de l'aspect extérieur des constructions.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

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

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout « pastiche »,
- les terrassements et surélévations de terrains, sauf correction d'irrégularités,
- toute décoration ne correspondant pas à l'esprit du village,
- le blanc (hors menuiserie) pour les ravalements,
- les couleurs vives,
- les fenêtres plus larges que hautes (la hauteur doit être supérieure à la largeur au minimum de vingt pour cent).
- les velux non encastrés,
- les lasures, sauf pour les éléments de structure (hors linteaux),
- les fenêtres et poteaux avec un cintre de 180° Seuls sont admis les arcs légèrement cintrés dont la corde est inférieure au dixième de la largeur de la fenêtre.

L'implantation des abris de jardin devra tenir compte du voisinage. Leur intégration pourra nécessiter un volet paysager.

Pour toutes constructions nouvelles, si un volet roulant est envisagé, celui-ci sera placé en retrait, en réservant un tableau. Les coffres externes de volets roulants sont interdits.

Les façades

En cas de regroupement parcellaire, si la façade sur rue d'une construction nouvelle ou d'un ensemble de construction présente une longueur supérieure ou égale à 16 mètres, elle devra être divisée en segments de 6 à 12 mètres par le jeu des volumes, des matériaux et des couleurs.

Les murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation et de bonne intégration dans l'environnement.

Ainsi les murs des constructions nouvelles doivent présenter un aspect fini similaire à ceux des constructions anciennes, (enduit ou moellons rejointoyés ; cf. : annexe « recommandations architecturales »).

Ainsi, le bardage bois est autorisé. Le bardage vertical est recommandé. Une réelle mixité bardage vertical, horizontal, oblique, ... est autorisée pour éviter l'uniformité et la monotonie de façade

Ainsi sont notamment interdits :

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

Les toitures

Les toitures des constructions principales seront à deux versants ; cependant, des toitures à 3 ou 4 versants pourront être autorisées dans le cas de construction située à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant.

Les toitures à un seul versant ne seront tolérées que pour les annexes accolées au bâtiment principal ou au mur de clôture.

Les toitures, dont les pentes seront comprises entre 35° et 55°, seront couvertes de tuiles plates, petit moule (environ 60 au m²), sauf cohérence architecturale avec le bâti existant.

Sont donc notamment interdites :

- les toitures terrasses, les toitures à la Mansard,
- les toitures à un seul versant, sous réserve de ce qui précède,
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques à d'autres régions,
- les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, plaque d'amiante ciment,
- les antennes paraboliques supérieures à un diamètre de un mètre.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière, les lucarnes sous rampants) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture. L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la

longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Les lucarnes et châssis devront être plus hauts que larges.

Sont interdits les chiens assis.

Les annexes

Les annexes (abris de jardin, vérandas ...) seront conçues soit isolément, soit comme un prolongement de la maison avec laquelle elles devront s'harmoniser par leurs volumes, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements).

Les vérandas

L'aluminium naturel ainsi que les matériaux transparents ondulés sont interdits.

Les dispositifs techniques

L'implantation des antennes paraboliques ainsi que la pose d'éoliennes seront favorisées mais devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments, de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires devront être implantés à l'arrière des bâtiments, de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

En l'absence de fenêtres de toits (lucarnes ou châssis), ces panneaux ne devront pas occuper plus de 30% de la surface du pan de toit non visible.

En présence de lucarnes et de châssis, le total des ouvertures et des panneaux ne doit pas dépasser les 40% des surfaces du pan de toit.

Cet ensemble de cellules doit être plus haut que large, dans la limite de 20% .

Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels des Yvelines. Elles ne doivent pas présenter de tonalités agressives.

Il faudra chercher à créer une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronnerie), harmonie chaude ou contrastée.

Les teintes choisies devront figurer dans les dossiers de permis de construire ou déclaration de travaux.

Réhabilitation, modifications et extensions des constructions anciennes

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou

l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales de la construction existante (cf. dans annexe IV chapitre « réhabilitation et entretien des constructions anciennes ») :

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

Cependant, une facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée s'inscrit harmonieusement dans sa séquence urbaine.

Si extension il y a, elle doit être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisée avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits en ciment sont proscrits). Concernant les couleurs des enduits de recouvrement et de rejointement : le blanc et les teintes trop proches du blanc sont exclus des enduits de restauration. **Voir plan de zonage pour les murs et bâtis à préserver.**

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

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les clôtures : (cf. Annexe IV, chapitre « clôtures »)

Les clôtures, notamment les murs sur rue joignant les limites séparatives (article UB 7) doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composants devront s'harmoniser avec ceux de la construction et assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Ces clôtures seront constituées soit :

- soit d'un mur plein en moellons rejointoyés ou enduit et recouvert ou non d'un chaperon en tuiles plates,
- soit d'un mur bahut en moellons rejointoyés ou enduit, recouvert ou non d'un chaperon en tuiles plates et surmonté d'une grille à barreaudage vertical de teinte foncée.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, sont conservées et entretenues soigneusement,

réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation. Voir plan de zonage pour les murs et bâtis à préserver.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ;
- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment, ; grillages à poule et grillage plastique souple ; canisses plastiques ; tubes et lisses en acier ou PVC ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.

ARTICLE UB 12 : Stationnement des véhicules

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

Le décompte du nombre de places de stationnement est le suivant :

- **pour les maisons individuelles** : deux places dont une fermée ou couverte.

Des places visiteurs seront prévues : une place pour cinq logements.

Le stationnement nécessaire aux deux roues et aux voitures d'enfants doit être prévu à l'intérieur des bâtiments.

- **Pour les constructions à usage de bureau et artisanal** (y compris les bâtiments publics) : la surface affectée au stationnement devra être au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

- **Pour les établissements commerciaux** :

- a) **commerces courants** : une place affectée au stationnement par 25 m² de surface de vente.
- b) **hôtels et restaurants** : une place de stationnement par chambre,
une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par l'article L 421-3, alinéa 3 à 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et convenablement entretenus.

La superficie des espaces verts arborés doit être au moins égale à 50 % de la superficie totale de la propriété.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres et arbustes.

Les obligations de planter portées sur le plan de zonage devront être respectées.

Ces obligations sont diminuées au prorata de la superficie de terrain réservée à l'installation d'un système de géothermie.

Pour le secteur UBa,

- les espaces extérieurs liés aux cheminements, aux allées de garages ou d'entrées, aux stationnements doivent être traités de manière souple et intégrée. Les aménagements réalisés sur la parcelle veilleront à limiter l'imperméabilisation du sol dans la mesure du possible. L'utilisation d'enrobé en bitume est donc à limiter, on favorise des matériaux mieux intégrés à de l'habitat ;
- Les arbres devront être plantés au minimum à 5m des trottoirs, sauf si un écran anti racines d'une profondeur minimale de 1m est mis en place entre l'arbre et le trottoir.
- La zone sera plantée d'arbre en périphérie sur les cotés Sud, Est et Nord, aux abords des habitations existantes et de la future zone d'activités.

Ant. UB 14 .

C.O.S . 0,30

Commerce ou artisanat COS porté à 0,50

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

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

Zone d'activités du Clos du Petit Mont en zone UPa (cf fiche d'orientation)

- La zone UPa du Clos du Petit Mont, situé à Villarceaux dans l'Ouest du village, est destinée et réservée uniquement aux activités de type artisanal, libéral ou de service excluant stockage et activités soumises à installation classée.
- Ce secteur s'ouvre à l'urbanisation dans le cadre de la troisième modification du PLU.
- Le lotissement du Petit Mont longe le Chemin Creux par lequel s'effectuera l'accès.
- Il s'étend sur environ deux hectares et comprendra une vingtaine de lots.
- Un droit de préemption renforcé s'applique à cette zone pour notamment éviter les usages non conforme à la destination des lots.
- La mise en service de l'assainissement de ce secteur sera possible dès lors que la station d'épuration sera mise en service.
- La voirie y est limitée.
- Ce lotissement jouxte la zone urbanisée construite de Villarceaux où le bâti de type rural ancien prédomine.
- La topographie présente un terrain en pente de l'Est vers l'Ouest d'une part et du Sud vers le Nord d'autre part.

Rappels :

- 1 – L'édification des clôtures sur rue est soumise à déclaration préalable.
- 2 – Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration préalable.
- 3 – Les démolitions sont soumises à autorisation sur l'ensemble de la commune
- 4 – Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L 123-1-7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable.
- 5 - Équipements publics et/ou d'intérêt général : Les équipements techniques publics ou d'intérêt général de petites dimensions de type : poste de distribution publique EDF/GDF, poste de relèvement ou tout autre équipement, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement, les marges d'isolement, la hauteur et le Coefficient d'Occupation du Sol.
- 6 – Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration
- 7 – Les antennes paraboliques sont soumises à déclaration préalable si le déflecteur dépasse 1,00 m et en tout état de cause ne peuvent être situées en façade sur rue. Les antennes UHF et UHT seront placées à l'intérieur des bâtiments.
- 8 – Les dispositifs de publicité, d'enseigne ou de pré-enseigne sont soumis à autorisation dans les conditions prévues par la loi et le règlement spécifique figurant en annexe.

9 – Articles réglementaires :

L.311-1 du Code forestier – Bois et forêts des particuliers :

« Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme, les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation ».

L.311-5 du Code forestier

Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative (permis de construire, ...) sauf pour les installations classées.
du Code de l'Urbanisme

L.130 du Code de l'Urbanisme

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

10 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.

11 – Au titre de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment une reconstruction à l'identique est autorisée même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur.

12 - Infrastructures bruyantes : L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types. Dans les bandes d'isolement acoustique (reportées au plan) situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées.

ARTICLE UP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole,
- le stationnement des caravanes hors garages fermés, les terrains de camping et de caravanes,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules quelque soit le nombre,
- les constructions à usage d'habitation sauf celles prévues à l'article UP2,
- les baraques, cabanes, roulottes, véhicules désaffectés, aménagés ou non, même s'il s'agit d'installations temporaires,
- les affouillements et exhaussements de sol.

ARTICLE UP 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Zone UPa :

- L'occupation des sols fera l'objet d'un schéma d'aménagement de cette zone.
- Le plan de lotissement devra prendre en compte les besoins des différentes activités susceptibles de s'y installer, notamment les surfaces des terrains qui doivent offrir des possibilités de construction de taille variée.
- Le projet devra permettre d'accueillir les activités de service en créant si possible des locaux à destination de bureaux..
- Les constructions mitoyennes peuvent répondre aux besoins.
- **Respect de la loi Barnier** « servitude contre les nuisances sonores aux abords des voies à grandes circulation ».

L'objectif de la législation est moins d'interdire l'urbanisation le long des principaux axes routiers que d'en instaurer la qualité. Sans mise en place de moyens pour atténuer cette nuisance sonore, aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée à moins de 75 mètres de l'axe de l'infrastructure concernée.

Pour garantir cette atténuation, les moyens mis en place doivent permettre d'atteindre un niveau de bruit du secteur affecté situé entre 60 dB(A) et 70 dB(A) à l'extérieur des bâtiments et entre 35db(A) et 40db (A) à l'intérieur.

En premier lieu, cette atténuation de la nuisance sonore est favorisée par le dénivelé de deux à trois mètres entre la D11 et le terrain constructible.

Ensuite, pour répondre à cet objectif d'atténuation, le présent règlement doit respecter les dispositions suivantes:

- réduction de la vitesse à 70 km/h,
- implantation, le long de la D11, d'une zone de protection et d'atténuation par l'aménagement d'une barrière verte arborée d'une dizaine de mètres,
- zone d'implantation en retrait de 5m par rapport à la barrière végétale, soit un retrait total de 15 m par rapport à la D11.
- limitation du nombre d'ouvertures sur les faces donnant sur voie (fenêtres, portes,) et de leurs tailles,
- isolation des bâtiments.

La construction de toutes citernes aériennes est autorisée à condition qu'elles soient dissimulées sur toutes leurs faces par des éléments construits non altérables dépassant le point le plus élevé de 0,20 m ;

Les activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires et de service dont le classement est compatible avec le contexte urbain ;

Les bâtiments d'habitations destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer l'exploitation, la surveillance et le gardiennage, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments principaux d'activité et que leur surface ne dépasse pas la proportion de 30 % de la SHON totale construite sur le lot ;

Les aménagements ou extensions des établissements ou installations existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 : Accès et voirie

I - Accès :

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

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

Un seul accès véhicule est autorisé pour desservir chacun des lots. Son emplacement sera soumis à l'avis conforme de la commune afin de respecter l'harmonie des ensembles « entrées ».*

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.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les accès individuels aux parcelles (bateau) seront jumelés dans la mesure du possible.

Zone UPa : Clos du Petit Mont

- Ce secteur longe le Chemin Creux par lequel s'effectue l'accès.
- L'urbanisation doit faire l'objet d'une zone d'intégration dans le site de part et d'autre du chemin creux :
 - utilisant des mouvements de terre limités et des affouillements pour restituer l'aspect original du chemin « Creux » sur une largeur de 5m et 1 m de profondeur ;
 - privilégiant la réalisation de murs en pierre du pays, rappelant les murs caractéristiques du village et de zones végétalisées respectant les essences traditionnelles de la région ; cf(1) de la fiche d'orientation.
 - L'accès à la zone d'activité et aux habitations voisines de la zone UBa, doit se faire par une entrée unique de type placette avec murs traditionnels et végétalisation ; cf(2) de la fiche d'orientation.

- Aucun accès à ce secteur n'est prévu sur le D11. L'accès au Chemin Creux sera donc réalisé à partir de la RD 119 par une place type « sens giratoire » ; cf(4) de la fiche d'orientation.
- Les voies de desserte interne doivent être optimisées en fonction de la topologie et de l'architecture de l'ensemble.
- Les accès individuels aux parcelles (bateau) doivent si possible être jumelés sauf cas particuliers.
- Des liaisons douces doivent favoriser le déplacement vers les autres secteurs.
- Trottoirs : Le cheminement piétonnier doit s'effectuer par un trottoir unilatéral. L'aménagement de ce trottoir veillera à limiter l'imperméabilisation du sol dans la mesure du possible. L'utilisation d'enrobé en bitume est donc à limiter. On favorisera des matériaux plus perméables.

II - Voirie :

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques 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 puissent faire demi-tour.

ARTICLE UP 4 : Desserte par les réseaux

I - Eau potable:

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement :

La mise en service de l'assainissement du secteur UPa sera possible dès lors que la station d'épuration sera mise en service.

1- Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le réseau d'assainissement du lotissement artisanal UPa se raccordera au réseau existant, rue de Villarceaux.

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

En cas de division un raccordement doit être effectué par lot.

Cet assainissement devra être dimensionné en fonction de l'estimation du volume des eaux usées produites.

Pour le secteur UPa, les schémas et plans relatifs à la collecte et à l'évacuation des eaux usées devront être proposés pour le permis d'aménager.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain privé doivent préférentiellement garantir la collecte et le stockage individuels des eaux pluviales de la parcelle (toitures, terrasses, allées, ...).

Le réseau d'assainissement du lotissement artisanal UPa se raccordera au réseau existant. Cet assainissement devra être dimensionné en fonction de l'estimation du volume des eaux pluviales.

Pour le secteur UPa, les schémas et plans relatifs à la collecte et à l'évacuation des eaux pluviales devront être proposés pour le permis d'aménager.

III - **Électricité - Réseaux de télécommunication - Télédistribution :**

Les raccordements aux différents réseaux doivent être enterrés sur les parcelles privées.

La puissance totale de l'électricité et le débit du gaz nécessaires aux lotissements devra être estimée pour les permis d'aménager et les permis de construire.

IV- **déchets ménagers et autres :**

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité, les opérations groupées, doivent avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

ARTICLE UP 5 : Caractéristiques des terrains

Surface minimale : 1000 m²

ARTICLE UP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter une marge de recul de 4,00 m minimum sur les voies publiques ou privées.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante, non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci, à la même distance que le bâtiment existant.

Les aménagements ou réhabilitations sont autorisés quelle que soit leur implantation.

ARTICLE UP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement ne devra pas être inférieure à 4,00 m.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante, non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci à la même distance que le bâtiment existant.

Les aménagements ou réhabilitations sont autorisés quelle que soit leur implantation.

Pour la zone UPa, une ZNA d'une largeur de 10 m est programmée à l'Est du lotissement

ARTICLE UP 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 4,00 m.

Cette marge est portée à 6,00 m minimum au droit des parties de bâtiment abritant des habitations.

ARTICLE UP 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UP 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

ARTICLE UP 11 : Aspect extérieur

Principes généraux :

En ce qui concerne la zone UPa et la proximité des zones déjà urbanisées, la richesse de l'environnement justifie le respect des contraintes d'intégration dans le site, principalement :

- L'aménagement de la partie ouest de la zone devra respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants. L'aspect général des constructions devra s'harmoniser, par les volumes, les proportions, les matériaux et les couleurs avec la typologie architecturale dominante du secteur.
- L'implantation des bâtis devra se faire suivant un plan d'ensemble qui respecte les alignements traditionnels et notamment les dominantes perpendiculaires à la pente ou dans l'axe de la pente.
- Les constructions, situées ~~en bordure du chemin Creux et le long de la D11 sur 100m~~, constitue une entrée de village. Leur architecture devra être particulièrement soignée, notamment :
 - pignon ouest en pierre de pays ou en ravalement ton pierre (alternance),
 - couverture en petite tuile ou similaire,
 - ouverture en menuiserie traditionnelle ou similaire,
 - végétalisation gommant les volumes, principalement les grandes dimensions au sol.

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir ne sera 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,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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.

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'Annexe IV du présent règlement "recommandations architecturales" traitant de l'aspect extérieur des constructions.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes

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

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout "pastiche",
- toute décoration ne correspondant pas à l'esprit du village,
- les terrassements et surélévations de terrains, sauf corrections d'irrégularités.

Pour toutes constructions nouvelles, si un volet roulant est envisagé, celui-ci sera placé en retrait, en réservant un tableau. Les coffres externes de volets roulants sont interdits.

Les murs

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

Sont interdits

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

Les toitures

Les toitures autorisées sont

type A) soit les toitures en terrasses ou à très faible pente comprise entre 0° et 5° avec acrotères de 1m,

type B) soit les toitures avec pente comprises entre 25° et 55°, l'usage d'une pente à 45° étant recommandée.

Les matériaux de couverture seront exclusivement :

- pour les terrasses ou les toitures à très faible pente, de type A, des étanchéités à finition mate dite "pailletée" de couleur brune ou des plaques à finition mate de couleur brune,
- pour les toitures de types B : en tuile plate, sans côtes, de terre cuite ou de béton, teintée dans la masse.

Les percements en toiture de type B devront être exclusivement réalisés par des châssis de toit dont la proportion sera toujours plus haute que large.

Les antennes ou mâts de toute nature, devront être solidaires des constructions principales.

Les annexes

Les annexes seront conçues soit isolément, soit comme un prolongement de la construction, avec laquelle elles devront s'harmoniser par leurs volumes, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements) et traitées avec le même soin que les constructions principales.

Les couleurs

Les couleurs, peintes ou anodisées, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels des Yvelines. Elles ne doivent pas présenter de tonalités agressives.

Chercher à créer une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie chaude ou contrastée.

Les teintes choisies devront figurer dans les dossiers de permis de construire ou déclaration de travaux.

Modifications et extensions des constructions existantes

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

Si extension il y a, elle doit être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs.

Les clôtures

Les matériaux les composants devront s'harmoniser avec ceux de la construction et assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit et recouvert ou non d'un chaperon en tuiles plates,
- soit d'un mur bahut enduit, recouvert ou non d'un chaperon en tuiles plates et surmonté :
 - o soit d'une grille à barreaudage vertical,
 - o soit d'éléments en bois verticaux,
 - o soit de panneaux en bois ou en fer.

Les coffrets des divers réseaux seront intégrés dans les murs formant "ensemble portail d'entrée".

Les portails et portillons seront réalisés exclusivement par des ossatures bois ou métalliques.

Les clôtures mitoyennes seront constituées :

- soit de grillages sur potelets métalliques, le tout plastifié de couleur foncée, et doublées de haies composites, charmilles ou végétaux variés,
- soit de murs en maçonnerie.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ;
- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment, ; grillages à poule et grillage plastique souple ; canisses plastiques ; tubes et lisses en acier ou PVC ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.

Les clôtures doivent figurer à la demande de permis de construire.

ARTICLE UP 12 : Stationnement des véhicules

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

Le décompte du nombre de places de stationnement est le suivant :

- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- Pour les établissements industriels : une place de stationnement par 80 m² de la surface hors oeuvre de construction, Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 1 place par 100 m² de la surface hors œuvre nette.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires,

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par l'article L 421-3, alinéas 3 à 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UP 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toutes constructions, voiries et aires de stationnement ou de stockage doivent être plantées et convenablement entretenues dans les conditions suivantes :

- maintien des plantations d'arbres de haute tige existants ou leur remplacement,
- plantation d'arbres de haute tige, d'ornement ou fruitier dans la zone non aedificandi de 4,00 m le long des voies publiques, à raison d'un arbre tous les 8,00 m minimum.
- plantation d'un arbre par 100 m² au minimum sur tous les autres espaces libres de construction et sur au moins 25 % de la surface de la parcelle.

Ces obligations sont diminuées au prorata de la superficie de terrain réservée à l'installation d'un système de géothermie.

Pour le secteur UPa,

- La végétalisation doit gommer les volumes, principalement les grandes dimensions au sol.
- Les espaces extérieurs liés aux cheminements, aux allées de garages ou d'entrées, aux stationnements doivent être traités de manière souple et intégrée. Les aménagements réalisés sur la parcelle veilleront à limiter l'imperméabilisation du sol dans la mesure du possible. L'utilisation d'enrobé en bitume est donc à limiter, on favorise des matériaux mieux intégrés à l'absorption des eaux pluviales.
- Les arbres devront être plantés au minimum à 5m des trottoirs, sauf si un écran anti racines d'une profondeur minimale de 1m est mis en place entre l'arbre et le trottoir.
- La zone sera plantée d'arbre en périphérie sur le coté Est, aux abords des habitations existantes.

ARTICLE UP 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du soi est égal à 0,70.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

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

Rappels :

- 1 – L'édification des clôtures sur rue est soumise à déclaration préalable.
- 2 – Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration préalable.
- 3 – Les démolitions sont soumises à autorisation sur l'ensemble de la commune
- 4 – Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L 123-1-7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable.
- 5 - Équipements publics et/ou d'intérêt général : Les équipements techniques publics ou d'intérêt général de petites dimensions de type : poste de distribution publique EDF/GDF, poste de relèvement ou tout autre équipement, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement, les marges d'isolement, la hauteur et le Coefficient d'Occupation du Sol.
- 6 – Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration
- 7 – Les antennes paraboliques sont soumises à déclaration préalable si le déflecteur dépasse 1,00 m et en tout état de cause ne peuvent être situées en façade sur rue. Les antennes UHF et UHT seront placées à l'intérieur des bâtiments.
- 8 – Les dispositifs de publicité, d'enseigne ou de pré-enseigne sont soumis à autorisation dans les conditions prévues par la loi et le règlement spécifique figurant en annexe.
- 9 – Articles réglementaires :

L.311-1 du Code forestier – Bois et forêts des particuliers :

« Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme, les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation ».

L.311-5 du Code forestier

Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative (permis de construire, ...) sauf pour les installations classées.

L.130 du Code de l'Urbanisme

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

10 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.

11 - Au titre de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment une reconstruction à l'identique est autorisée même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur.

12 - Infrastructures bruyantes : L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types. Dans les bandes d'isolement acoustique (reportées au plan) situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées.

ARTICLE UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions agricoles,
- les installations classées,
- le stationnement des caravanes hors garages fermés,
- les terrains de camping et de caravanes,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules quel qu'en soit le nombre,
- les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article UL2,
- les baraques, cabanes, roulottes, véhicules désaffectés, aménagés ou non, même s'il s'agit d'installations temporaires,

ARTICLE UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les bâtiments et équipements publics devront s'intégrer à l'environnement et respecter l'harmonie de la zone,
- les bâtiments d'habitations destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer l'exploitation, la surveillance et le gardiennage, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments principaux d'activité et que leur surface ne dépasse pas la proportion de 30 % de la SHON totale construite sur le lot.

ARTICLE UL 3 : Accès et voirie

Lorsque le terrain est riverain de deux ou 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, ainsi qu'une bonne visibilité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile, et d'assurer notamment, une desserte d'automobiles et des engins d'incendie à moins de 50,00 m de toutes les occupations du sol autorisées.

ARTICLE UL 4 : Desserte par les réseaux

I - Eau potable:

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement :

1- Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas de division un raccordement doit être effectué par lot.

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

2 - Eaux pluviales :

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

III - Électricité - Réseaux de télécommunication - Télédistribution :

Les raccordements aux différents réseaux doivent être enterrés sur les parcelles privées.

IV- déchets ménagers et autres :

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité, les opérations groupées, doivent avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

ARTICLE UL 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

ARTICLE UL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter une marge de recul de 4,00 m minimum sur les voies publiques ou privées.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante, non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci, à la même distance que le bâtiment existant.

Les aménagements ou réhabilitations sont autorisés quelle que soit leur implantation.

ARTICLE UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement ne devra pas être inférieure à 4,00 m.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante, non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci à la même distance que le bâtiment existant.

Les aménagements ou réhabilitations sont autorisés quelle que soit leur implantation.

ARTICLE UL 8 à UL 9

Sans objet

ARTICLE UL 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

ARTICLE UL 11

Sans objet

ARTICLE UL 12 : Stationnement des véhicules

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

- Salles de spectacles et de réunions : le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil, avec un minimum de 1 place pour 5 personnes.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - Établissement du premier degré : 1 place de stationnement par classe.
 - Établissement du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe

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

ARTICLE UL 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toutes constructions, voiries et aires de stationnement ou de stockage doivent être plantées et convenablement entretenues dans les conditions suivantes :

- maintien des plantations d'arbres de haute tige existants ou leur remplacement,
- plantation d'arbres de haute tige, d'ornement ou fruitier dans la zone non aedificandi de 4,00 m le long des voies publiques, à raison d'un arbre tous les 8,00 m minimum.
- plantation d'un arbre par 100 m² au minimum sur tous les autres espaces libres de construction et sur au moins 25 % de la surface de la parcelle.

Ces obligations sont diminuées au prorata de la superficie de terrain réservée à l'installation d'un système de géothermie.

ARTICLE UL 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

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

La zone AU comprend plusieurs zones :

- une zone AU-UA à Villarceaux
- une zone AU-UB au Clos de Villarceaux.

Ces zones présentent un caractère naturel peu ou pas bâtis. Elles s'ouvriront à l'urbanisation sous la forme d'une procédure de modification dès lors que la station d'épuration sera mise en service.

Concernant le secteur du Clos du Petit Mont classé en AU-UB et AU-UP une fiche d'orientation d'aménagement est insérée au P.L.U

Rappels :

- 1 – L'édification des clôtures sur rue est soumise à déclaration préalable.
 - 2 – Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration préalable.
 - 3 – Les démolitions sont soumises à autorisation sur l'ensemble de la commune
 - 4 – Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L 123-1-7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable.
 - 5 - Équipements publics et/ou d'intérêt général : Les équipements techniques publics ou d'intérêt général de petites dimensions de type : poste de distribution publique EDF/GDF, poste de relèvement ou tout autre équipement, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement, les marges d'isolement, la hauteur et le Coefficient d'Occupation du Sol.
 - 6 – Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration.
 - 7 – Les antennes paraboliques sont soumises à déclaration préalable si le déflecteur dépasse 1,00 m et en tout état de cause ne peuvent être situées en façade sur rue. Les antennes UHF et UHT seront placées à l'intérieur des bâtiments.
 - 8 – Les dispositifs de publicité, d'enseigne ou de pré-enseigne sont soumis à autorisation dans les conditions prévues par la loi et le règlement spécifique figurant en annexe.
 - 9 – Articles réglementaires :
- L.311-1 du Code forestier – Bois et forêts des particuliers :
- « Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme, les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux

dispositions du présent titre. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation ».

L.311-5 du Code forestier

Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative (permis de construire, ...) sauf pour les installations classées.
du Code de l'Urbanisme

L.130 du Code de l'Urbanisme

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

10 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.

11 - Au titre de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment une reconstruction à l'identique est autorisée même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur.

12 - Infrastructures bruyantes : L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types. Dans les bandes d'isolement acoustique (reportées au plan) situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées.

ARTICLE AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions.

ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

L'ouverture de ces zones est conditionnée à une procédure de modification ou de révision du PLU.

ARTICLE AU 3 à AU 5 :

Néant.

ARTICLE AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions devront être réalisées à l'alignement pour UA et UB ou à 5,00 m au moins en recul de l'alignement pour UB.

Ce recul à 5,00 m de l'alignement n'est pas applicable lorsqu'il s'agit d'une extension du bâti existant, ni dans le cadre des lotissements afin de permettre une meilleure utilisation des terrains à lotir.

Pour les abris de jardin le retrait est admis

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4,00 m.

Cette distance est ramenée à 2,50 m minimum ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit pour les parties de construction ne comportant pas de baies.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cadre des lotissements afin de permettre une meilleure utilisation des terrains à lotir.

Pour les abris de jardin aucune règle n'est imposée.

ARTICLE AU 8 à AU 14 :

Néant.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1-UA

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

Rappels :

- 1 – L'édification des clôtures sur rue est soumise à déclaration préalable.
- 2 – Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration préalable.
- 3 – Les démolitions sont soumises à autorisation sur l'ensemble de la commune
- 4 – Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L 123-1-7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable.
- 5 – Équipements publics et/ou d'intérêt général : Les équipements techniques publics ou d'intérêt général de petites dimensions de type : poste de distribution publique EDF/GDF, poste de relèvement ou tout autre équipement, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement, les marges d'isolement, la hauteur et le Coefficient d'Occupation du Sol.
- 6 – Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration
- 7 – Les antennes paraboliques sont soumises à déclaration préalable si le déflecteur dépasse 1,00 m et en tout état de cause ne peuvent être situées en façade sur rue. Les antennes UHF et UHT seront placées à l'intérieur des bâtiments.
- 8 – Les dispositifs de publicité, d'enseigne ou de pré-enseigne sont soumis à autorisation dans les conditions prévues par la loi et le règlement spécifique figurant en annexe.
- 9 – Articles réglementaires :

L.311-1 du Code forestier – Bois et forêts des particuliers :

« Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme, les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation ».

L.311-5 du Code forestier

Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative (permis de construire, ...) sauf pour les installations classées. du Code de l'Urbanisme

L.130 du Code de l'Urbanisme

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

10 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.

11 - Au titre de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment une reconstruction à l'identique est autorisée même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur.

ARTICLE AU1-UA 1: Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations d'établissements classés pour la protection de l'environnement
- les installations à usage d'industrie
- les installations à usage d'entrepôt
- les constructions à usage agricole
- la construction à usage de commerce d'une surface hors œuvre nette supérieure à 200 m² (vente + réserves + bureaux)
- le stationnement des caravanes
- les terrains de camping et de caravanning
- les carrières
- les exhaussements et affouillements du sol sauf celles autorisés à l'article AU1-UA2
- les aires de stockage à ciel ouvert
- les dépôts de véhicules désaffectés
- les parcs de loisirs
- les hôtels et restaurants.

ARTICLE AU1-UA 2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ouverture de cette zone est conditionnée à l'approbation par la commune d'un schéma de la zone.

Les constructions doivent s'intégrer dans un schéma d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone.

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

Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que pour l'adaptation de la construction à la topographie du terrain.

Les capteurs solaires et les installations de géothermie sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1-UA 3 - Accès et voirie

I - ACCES

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies 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, ainsi qu'une bonne visibilité sur la voie publique.

En cas de division, il pourra être imposé un seul accès à la voie pour l'ensemble des terrains divisés ou lotis.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

II - VOIRIE

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

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

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

ARTICLE AU1-UA 4 - Desserte par les réseaux.

I - EAU

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

II - ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées.

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

En cas de division, un raccordement doit être effectué par lot.

2. Eaux pluviales.

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

III - ELECTRICITE - TELEPHONE ET AUTRES RESEAUX.

Les raccordements aux différents réseaux doivent être enterrés sur les parcelles privées.

ARTICLE AU1-UA 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

ARTICLE AU1-UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou sur la limite en tenant lieu sauf pour les équipements communaux. Cette prescription s'applique aussi aux constructions édifiées en bordure des voies privées.

Pour les abris de jardin le retrait est admis.

ARTICLE AU1-UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1 - Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximale de 30 mètres à partir de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à l'exception des constructions à usage commercial ou artisanal qui pourront s'implanter sur les limites séparatives sur une profondeur maximale de 50 m.
Dans le cas où la construction ne s'appuie pas sur ces limites, elle doit se prolonger, en façade de voie par un mur joignant l'autre limite. **Cette règle ne s'applique pas si un espace public est aménagé en façade de voie.**

Cette prescription s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Par rapport aux limites séparatives de fond de propriété, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative. Sinon, la distance est portée à 4,00 m minimum pour toutes les constructions y compris les annexes.

- 2- Au delà de la profondeur de 30 m à partir de l'alignement des voies publiques existantes, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives. Elles doivent s'implanter de manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (distance D2).

Cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur précitée, avec un minimum de 2,50 m, pour toutes les parties de construction ne comportant pas de baies de pièces habitables. Toutefois, les annexes d'une hauteur maximale de 4,00 m pourront être édifiées en limites séparatives.

Par rapport aux limites séparatives de fond de propriété, la distance est portée à 4,00 m minimum pour toutes les constructions y compris les annexes.

Pour les abris de jardin aucune règle n'est imposée.

ARTICLE AU1-UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 2,50 m.

ARTICLE AU1-UA 9 - Emprise au sol

Néant

Les abris de jardin ne peuvent dépasser une superficie de 6 m².

ARTICLE AU1-UA 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant construction jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Si le sol est en déclivité, il sera pris pour base la moyenne entre le point le plus haut et celui le plus bas.

La hauteur des constructions ne peut excéder

- 12,00 m au faîtage
- Nombre de niveaux : R + 1 +1 niveau de combles aménageables
- 2,30 m au faîtage pour les abris de jardin

ARTICLE AU1-UA 11 - Aspect extérieur des constructions

Principes généraux :

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,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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.

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

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'Annexe IV du présent règlement "recommandations architecturales" traitant de l'aspect extérieur des constructions.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

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

Sont interdits :

- o toute architecture étrangère à la région et tout "pastiche",,

- les terrassements et surélévations de terrains, sauf correction d'irrégularités ou d'harmonisation du terrain naturel.

Les façades :

En cas de regroupement parcellaire, si la façade sur rue d'une construction nouvelle ou d'un ensemble de constructions présente une longueur supérieure ou égale à 16 mètres, elle devra être divisée en segments de **20 à 25** mètres par le jeu des volumes, des matériaux et des couleurs.

Les murs

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

Les murs des constructions nouvelles doivent présenter un aspect fini similaire à ceux des constructions anciennes, (enduit ou moellons rejointoyés ; cf : annexe "recommandations architecturales").

Ainsi, le bardage bois est autorisé. Le bardage vertical est recommandé. Une réelle mixité bardage vertical, horizontal, oblique, ... est autorisée pour éviter l'uniformité et la monotonie de façade

Ainsi sont notamment interdits :

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

Les toitures

Les toitures des constructions principales seront à deux versants ; cependant, des toitures à 3 ou 4 versants pourront être autorisées dans le cas de construction située à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant.

Les toitures à un seul versant ne seront tolérées que pour les annexes accolées au bâtiment principal ou au mur de clôture.

Les toitures, dont les pentes seront comprises entre 35° et 55°, seront couvertes de tuiles plates, petit moule (environ 60 au m2), sauf cohérence architecturale avec le bâti existant.

Sont donc notamment interdites

- les toitures à terrasses, les toitures à la mansard,
- les toitures à un seul versant, sous réserve de ce qui précède,
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions,
- les couvertures en tôles ou plastiques ondulés.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière, les lucarnes sous rampants) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture. L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Les lucarnes et châssis devront être plus hauts que larges.

Sont interdits : les chiens assis.

Les annexes:

Les annexes (abris de jardin, vérandas...) seront conçues soit isolément, soit comme un prolongement de la maison avec laquelle elles devront s'harmoniser par leurs volumes, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements).

Les vérandas sont autorisées. Les articles 6, 7 et 8 s'appliquent.

Les dispositifs techniques

L'implantation des antennes paraboliques ainsi que la pose de capteurs solaires ou d'éoliennes seront favorisées mais devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments, de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires devront être implantés à l'arrière des bâtiments, de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

En l'absence de fenêtres de toits (lucarnes ou châssis), ces panneaux ne devront pas occuper plus de 30% de la surface du pan de toit non visible.

En présence de lucarnes et de châssis, le total des ouvertures et des panneaux ne doit pas dépasser les 40% des surfaces du pan de toit.

Cet ensemble de cellules doit être plus haut que large, dans la limite de 20% .

Les couleurs :

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels des Yvelines, Elles ne doivent pas présenter de tonalités agressives.

Il faudra chercher à créer une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie chaude ou contrastée.

Les teintes choisies devront figurer dans les dossiers de permis de construire ou déclaration de travaux.

Réhabilitation, modifications et extensions des constructions anciennes

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

Toutes modifications (toiture, couverture, percements ...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales de la construction existante (cf dans annexe IV chapitre « réhabilitation et entretien des constructions anciennes »)

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

Cependant, une facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée s'inscrit harmonieusement dans sa séquence urbaine.

Si extension il y a, elle doit être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits en ciment sont proscrits). Concernant les couleurs des enduits de recouvrement et de rejointoiement : le blanc et les teintes trop proches du blanc sont exclus des enduits de restauration. Voir plan de zonage pour les murs et bâtis à préserver.

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

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les clôtures : (cf annexe IV, chapitre "clôtures")

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant devront s'harmoniser avec ceux de la construction et assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes,

Toute demande de permis de construire, de déclaration de travaux ou d'autorisation d'occupation des sols, comportera un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précisera la hauteur, la nature des matériaux, les couleurs et le dessin de la clôture, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

Les clôtures sur rues seront constituées soit

- soit d'un mur plein en moellons rejointoyés ou enduit et recouvert ou non d'un chaperon en tuiles plates,
- soit d'un mur bahut en moellons rejointoyés ou enduit, recouvert ou non d'un chaperon en tuiles plates et surmonté d'une grille à barreaudage vertical de teinte foncée,

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, sont conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation. Voir plan de zonage pour les murs et bâtis à préserver.
Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris.
- Les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, grillages à poule et grillage plastique souple ; canisses plastiques ; tubes et lisses en acier ou PVC ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.

ARTICLE AU1-UA 12 - Stationnement des véhicules

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

Le décompte du nombre de places de stationnement est le suivant :

* *Pour les maisons individuelles*: deux places par logement, dont une fermée ou au minimum couverte.

- *Pour les immeubles collectifs* :
 - une place par studio,
 - deux places pour les deux/trois pièces,
 - trois places au-delà.

Des places visiteurs' seront prévues : une place pour cinq logements.

Le stationnement nécessaire aux deux roues et aux voitures d'enfants doit être prévu à l'intérieur des bâtiments.

- *Pour les constructions à usage de bureau ou d'artisanat* (y compris les bâtiments publics) : la surface affectée au stationnement devra être au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- *Pour les établissements commerciaux* :
 - a) commerces courants une place affectée au stationnement par 25m² de surface de vente

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par l'article L 421-3, alinéas 3 à 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU1-UA 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et convenablement entretenus.

Ces obligations sont diminuées au prorata de la superficie de terrain réservée à l'installation d'un système de géothermie.

ARTICLE AU1-UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,80.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA1-UB

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

Rappels :

- 1 – L'édification des clôtures sur rue est soumise à déclaration préalable.
- 2 – Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration préalable.
- 3 – Les démolitions sont soumises à autorisation sur l'ensemble de la commune.
- 4 – Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L 123-1-7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable.
- 5 - Équipements publics et/ou d'intérêt général : Les équipements techniques publics ou d'intérêt général de petites dimensions de type : poste de distribution publique EDF/GDF, poste de relèvement ou tout autre équipement, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement, les marges d'isolement, la hauteur et le Coefficient d'Occupation du Sol.
- 6 – Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration.
- 7 – Les antennes paraboliques sont soumises à déclaration préalable si le déflecteur dépasse 1,00 m et en tout état de cause ne peuvent être situées en façade sur rue. Les antennes UHF et UHT seront placées à l'intérieur des bâtiments.
- 8 – Les dispositifs de publicité, d'enseigne ou de pré-enseigne sont soumis à autorisation dans les conditions prévues par la loi et le règlement spécifique figurant en annexe.

9 – Articles réglementaires :

L.311-1 du Code forestier – Bois et forêts des particuliers :

« Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme, les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation ».

L.311-5 du Code forestier

Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative (permis de construire, ...) sauf pour les installations classées. du Code de l'Urbanisme

L.130 du Code de l'Urbanisme

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

10 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.

11 - Au titre de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment une reconstruction à l'identique est autorisée même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur.

ARTICLE AU1-UB 1 - : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations d'établissements classés pour la protection de l'environnement
- les installations à usage d'industrie
- les installations à usage d'entrepôt
- les constructions à usage agricole
- la construction à usage de commerce, de bureaux et d'artisanat
- le stationnement des caravanes
- les terrains de camping et de caravanning
- les carrières
- les exhaussements et affouillements du sol sauf celles autorisés à l'article AU1-UB2
- les aires de stockage à ciel ouvert
- les dépôts de véhicules désaffectés
- les parcs de loisirs
- les hôtels et restaurants.

ARTICLE AU1-UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ouverture de cette zone est conditionnée à l'approbation par la commune d'un schéma de la zone.

Les constructions doivent s'intégrer dans un schéma d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone.

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

Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que pour l'adaptation de la construction à la topographie du terrain.

Les capteurs solaires et les installations de géothermie sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

ARTICLE AU1-UB 3 - Accès et voirie

I - ACCES

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

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

En cas de division ou de lotissement, un accès commun à l'opération pourra être imposé pour des raisons de sécurité et d'esthétique.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte ; défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ... 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, ainsi qu'une bonne visibilité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

II - VOIRIE

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

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

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

ARTICLE AU1-UB 4 - Desserte par les réseaux

I - EAU

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

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

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

En cas de division, un raccordement doit être effectué par lot.

2. Eaux pluviales.

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

III - ELECTRICITE - TELEPHONE ET AUTRES RESEAUX.

Les raccordements aux différents réseaux doivent être enterrés sur les parcelles privées.

ARTICLE AU1-UB 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

ARTICLE AU1-UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions devront être réalisées à l'alignement ou à 5,00 m au moins en recul de l'alignement.

Ce recul à 5,00 m de l'alignement n'est pas applicable lorsqu'il s'agit d'une extension du bâti existant, ni dans le cadre des lotissements afin de permettre une meilleure utilisation des terrains à lotir.

Pour les abris de jardin le retrait est admis

ARTICLE AU1-UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4,00 m.

Cette distance est ramenée à 2,50 m minimum ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit pour les parties de construction ne comportant pas de baies.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cadre des lotissements afin de permettre une meilleure utilisation des terrains à lotir.

Pour les abris de jardin aucune règle n'est imposée.

ARTICLE AU1-UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 4,00 m.

ARTICLE AU1-UB 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation et des annexes ne doit pas excéder 30 % de la superficie de la parcelle.

Les bâtiments annexes isolés ne devront pas dépasser 10 %

Pour les constructions à usage de commerce ou d'activité, cette limite est portée à 50%.

Les abris de jardin ne peuvent dépasser une superficie de 8 m².

ARTICLE AU1-UB 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions ne peut excéder :
 - o 12,00 m au faîtage
 - o Nombre de niveaux : R + 1 + 1 niveau de combles aménageables.
2,30 m au faîtage pour les abris de jardin

ARTICLE AU1-UB 11 - Aspect extérieur des constructions

Principes généraux

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,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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.

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

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'Annexe IV du présent règlement "recommandations architecturales" traitant de l'aspect extérieur des constructions.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes :

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

Sont interdits :

- o toute architecture étrangère à la région et tout "pastiche",
- o les terrassements et surélévations de terrains, sauf correction d'irrégularités,

Les façades

En cas de regroupement parcellaire, si la façade sur rue d'une construction nouvelle ou d'un ensemble de constructions présente une longueur supérieure ou égale à 16 mètres, elle devra être divisée en segments de 6 à 12 mètres par le jeu des volumes, des matériaux et des couleurs.

Les murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation et de bonne intégration dans l'environnement.

Les murs des constructions nouvelles doivent présenter un aspect fini similaire à ceux des constructions anciennes, (enduit ou moellons rejointoyés ; cf : annexe "recommandations architecturales").

Ainsi, le bardage bois est autorisé. Le bardage vertical est recommandé. Une réelle mixité bardage vertical, horizontal, oblique, ... est autorisée pour éviter l'uniformité et la monotonie de façade

Ainsi sont notamment interdits :

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

Les toitures :

Les toitures des constructions principales seront à deux versants ; cependant, des toitures à 3 ou 4 versants pourront être autorisées dans le cas de construction située à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant.

Les toitures à un seul versant ne seront tolérées que pour les annexes accolées au bâtiment principal ou au mur de clôture.

Les toitures, dont les pentes seront comprises entre 35° et 55°, seront couvertes de tuiles plates, petit moule (environ 60, au M²), sauf cohérence architecturale avec le bâti existant.

Sont donc notamment interdites :

- les toitures à terrasses, les toitures à la Mansard,
- les toitures à un seul versant, sous réserve de ce qui précède,
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions,
- les couvertures en tôles ou plastiques ondulés.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière, les lucarnes sous rampants) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture. L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Les lucarnes et châssis devront être plus hauts que larges.

Sont interdits : les chiens assis.

Les annexes:

Les annexes (abris de jardin, véranda...) seront conçues soit isolément, soit comme un prolongement de la maison avec laquelle elles devront s'harmoniser par leurs volumes, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements).

Les dispositifs techniques

L'implantation des antennes paraboliques ainsi que la pose de capteurs solaires ou d'éoliennes seront favorisées mais devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments, de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires devront être implantés à l'arrière des bâtiments, de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

En l'absence de fenêtres de toits (lucarnes ou châssis), ces panneaux ne devront pas occuper plus de 30% de la surface du pan de toit non visible.

En présence de lucarnes et de châssis, le total des ouvertures et des panneaux ne doit pas dépasser les 40% des surfaces du pan de toit.

Cet ensemble de cellules doit être plus haut que large, dans la limite de 20% .

Les couleurs:

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels des Yvelines. Elles ne doivent pas présenter de tonalités agressives.

Il faudra chercher à créer une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie chaude ou contrastée. Les teintes choisies devront figurer dans les dossiers de permis de construire ou déclaration de travaux.

Réhabilitation, modifications et extensions des constructions anciennes

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

Toutes modifications (toiture, couverture, percements ...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales de la construction existante (cf dans annexe IV chapitre « réhabilitation et entretien des constructions anciennes »)

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

Cependant, une facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée s'inscrit harmonieusement dans sa séquence urbaine.

Si extension il y a, elle doit être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits en ciment sont Proscrits). Concernant les couleurs des enduits de recouvrement et de rejointoiement - le blanc et les teintes trop proches du blanc sont exclus des enduits de restauration. Voir plan de zonage pour les murs et bâtis à préserver.

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

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les clôtures : (cf annexe IV, chapitre "clôtures")

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant devront s'harmoniser avec ceux de la construction et assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Toute demande de permis de construire, de déclaration de travaux ou d'autorisation d'occupation des sols, comportera un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précisera la hauteur, la nature des matériaux, les couleurs et le dessin de la clôture, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit d'un mur plein en moellons rejointoyés ou enduit et recouvert ou non d'un chaperon en tuiles plates,
- soit d'un mur bahut en moellons rejointoyés ou enduit, recouvert ou non d'un chaperon en tuiles plates et surmonté d'une grille à barreaudage vertical de teinte foncée,

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, sont conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation. Voir plan de zonage pour les murs et bâtis à préserver.

Sont interdits

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris.
- Les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, grillages à poule et grillage plastique souple ; canisses plastiques tubes et lisses en acier ou PVC ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.

ARTICLE AU1-UB 12 - Stationnement des véhicules

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

Le décompte du nombre de places de stationnement est le suivant

- *Pour les maisons individuelles* - deux places par logement, dont une fermée ou au minimum couverte.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera soumis aux dispositions prévues par l'article L 421-3, alinéas 3 à 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU1-UB 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute constructions, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et convenablement entretenus.

La superficie des espaces verts arborés doit être au moins égale à 50 % de la superficie totale de la propriété.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres et arbustes.

Les obligations de planter portées sur le plan de zonage devront être respectées.

Ces obligations sont diminuées au prorata de la superficie de terrain réservée à l'installation d'un système de géothermie.

ARTICLE AU1-UB 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,30.

CHAPITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

Rappels :

- 1 – L'édification des clôtures sur rue est soumise à déclaration préalable.
- 2 – Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration préalable.
- 3 – Les démolitions sont soumises à autorisation sur l'ensemble de la commune.
- 4 – Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L 123-1-7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable.
- 5 - Équipements publics et/ou d'intérêt général : Les équipements techniques publics ou d'intérêt général de petites dimensions de type : poste de distribution publique EDF/GDF, poste de relèvement ou tout autre équipement, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement, les marges d'isolement, la hauteur et le Coefficient d'Occupation du Sol.
- 6 – Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration
- 7 – Les antennes paraboliques sont soumises à déclaration préalable si le déflecteur dépasse 1,00 m et en tout état de cause ne peuvent être situées en façade sur rue. Les antennes UHF et UHT seront placées à l'intérieur des bâtiments.
- 8 – Les dispositifs de publicité, d'enseigne ou de pré-enseigne sont soumis à autorisation dans les conditions prévues par la loi et le règlement spécifique figurant en annexe.
- 9 – Articles réglementaires :

L.311-1 du Code forestier – Bois et forêts des particuliers :

« Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme, les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait disparaître pas la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation ».

L.311-5 du Code forestier

Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative (permis de construire, ...) sauf pour les installations classées. du Code de l'Urbanisme

L.130 du Code de l'Urbanisme

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

10 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.

11 - Au titre de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment une reconstruction à l'identique est autorisée même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur.

12 - Infrastructures bruyantes : L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types. Dans les bandes d'isolement acoustique (reportées au plan) situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées.

13 - En dehors de sites urbains constitués toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite.

ARTICLE A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux, d'activités, de commerce, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt,
- les installations classées,
- le stationnement des caravanes isolées hors garages fermés,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains de camping et de caravanning,
- les ouvertures de carrières,
- les dépôts et gravats quel qu'en soit le type,
- les baraques, cabanes, roulottes, véhicules désaffectés, aménagés ou non, même s'il s'agit d'installations temporaires (hors travaux publics).
- les exhaussements et affouillements du sol
- les parcs de loisirs

En dehors de sites urbains constitués toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite.

ARTICLE A 2 : Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En secteur Aa :

- l'aménagement et la transformation en habitation, activité commerciale ou artisanale des bâtiments agricoles et dont les caractéristiques ne sont plus compatibles avec une agriculture moderne, sous réserve de présentation d'un plan masse de l'ensemble ;
- les terrassements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricoles ou qu'ils soient d'utilité publique.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement liées à l'activité agricole et qu'elles se situent à proximité immédiate de l'exploitation,
- les constructions et équipements à condition qu'ils soient liés à la réalisation de la station d'épuration
- le stationnement des caravanes isolées ou groupées, les terrains de camping et de caravanning sont autorisés en périphérie de la zone Aa.

-SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : Accès et voirie

I - Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies 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.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

II - Voirie :

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre le croisement de deux véhicules.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, au-delà de 50 mètres une raquette de retournement sera réalisée.

ARTICLE A 4 : Desserte par les réseaux

I - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Lorsqu'il n'existe pas de conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par captage, forages ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit potable et que la protection contre tous risques de pollution soit assurée et que l'autorisation ait été obtenue.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

2 - Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux pluviales sera soit infiltré sur la parcelle grâce à des dispositifs techniques adaptés, soit récupéré pour des usages domestiques. Sinon elles seront rejetées dans le réseau collecteur.

III - Électricité - Réseaux de télécommunication - Télédistribution :

Les raccordements aux différents réseaux doivent être enterrés sur les parcelles privées.

La création ou l'extension des réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront enterrés sur les propriétés privées et publiques.

IV- Déchets ménagers et autres :

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation ou d'activité doivent avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

ARTICLE A 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être réalisées à :

- 10,00 m de l'alignement des routes départementales,
- 6,00 m de l'alignement des autres voies.

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

ARTICLE A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 plus au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 6,00 m.

ARTICLE A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront être éloignées les unes des autres de 10,00 mètres maximum. Toutefois les extensions de constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant à la même distance que celui-ci

ARTICLE A 9 : Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 12,00 m au faîtage.

ARTICLE A 11 : Aspect extérieur

Principes généraux (avec habitation incorporée ou attenante)

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,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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.

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

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'Annexe IV du présent règlement "recommandations architecturales" traitant de l'aspect extérieur des constructions.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes

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

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout "pastiche",
- toute décoration ne correspondant pas à l'esprit du village,
- les terrassements et surélévations de terrains, sauf corrections d'irrégularités.

Les hangars

Les hangars seront de préférence bardés de bois. Dans le cas de bardage en bacs acier, ces derniers seront de couleurs sombres dans des gammes de vert ou de marron.

L'intégration des hangars dans l'environnement nécessitera un accompagnement végétal d'essences locales à l'exclusion de tout résineux.

Les murs

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

Ainsi, le bardage bois est autorisé. Le bardage vertical est recommandé. Une réelle mixité bardage vertical, horizontal, oblique, ... est autorisée pour éviter l'uniformité et la monotonie de façade

Ainsi sont notamment interdits :

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

Les toitures

Les toitures autorisées sont : (sauf pour les hangars et les silos)

type A) soit les toitures en terrasses ou à très faible pente comprise entre 0° et 5°,

type B) soit les toitures avec pente comprises entre 25° et 55°, l'usage d'une pente à 45° étant recommandée.

Les matériaux de couverture seront exclusivement

- pour les terrasses ou les toitures à très faible pente, de type A, si elles sont visibles et non dissimulées par des acrotères sur toutes leurs faces, des étanchéités à finition mate dite "pailletée" de couleur brune ou des plaques à finition mate de couleur brune,
- pour les toitures de types B : en tuile plate, sans côtes, de terre cuite ou de béton, teintée dans la masse.

Les percements en toiture de type B devront être exclusivement réalisés par des châssis de toit dont la proportion sera toujours plus haute que large.

Les antennes ou mâts de toute nature, devront être solidaires des constructions principales.

Les capteurs solaires devront être implantés à l'arrière des bâtiments, de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

En l'absence de fenêtres de toits (lucarnes ou châssis), ces panneaux ne devront pas occuper plus de 30% de la surface du pan de toit non visible.

En présence de lucarnes et de châssis, le total des ouvertures et des panneaux ne doit pas dépasser les 40% des surfaces du pan de toit.

Cet ensemble de cellules doit être plus haut que large, dans la limite de 20% .

Les annexes

Les annexes seront conçues soit isolément, soit comme un prolongement de la construction, avec laquelle elles devront s'harmoniser par leurs volumes, leurs matériaux de construction et leurs couleurs (murs, toitures, percements) et traitées avec le même soin que les constructions principales.

Les couleurs

Les couleurs, peintes ou anodisées, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels des Yvelines. Elles ne doivent pas présenter de tonalités agressives.

Chercher à créer une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie chaude ou contrastée.

Les teintes choisies devront figurer dans les dossiers de permis de construire ou déclaration de travaux..

Modifications et extensions des construction existantes

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

Si extension il y a, elle doit être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs.

Les clôtures

a) sur voies ou espaces publics, sont obligatoires :

- l'incorporation des coffrets des divers réseaux dans les murs formant "ensemble portail d'entrée",
- la construction à chaque "ensemble portail d'entrée"
- de murs latéraux de 1,70 m de haut qui devront être traités avec autant de soin et en harmonie avec les matériaux des façades des constructions,
- de portails et portillons de 1,50 m de hauteur, réalisés exclusivement par des ossatures bois ou métalliques habillées face voirie par un platelage de planches verticales en bois traité de couleur
- la construction, à l'alignement sur voirie et sente piétonne, de clôtures de 1,50 m de haut, composées de grillage sur potelets métalliques, le tout plastifié de couleur foncée, et doublées de haies composites, charmilles ou végétaux variés, dépassant la clôture de 0,20 m.

Sont interdits :

- Les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, grillages à poule et grillage plastique souple canisses plastiques ; tubes et lisses en acier ou PVC ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris.

ARTICLE A 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et des matériels agricoles doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE A 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les plantations d'arbres existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les bâtiments d'exploitation agricole et leurs annexes doivent être dissimulés des vues par des plantations d'arbres ainsi que par des arbustes ligneux à feuillages persistants

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 0 L.130-5, R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Néant

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il existe un secteur NZ

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

Rappels :

- 1 – L'édification des clôtures sur rue est soumise à déclaration préalable.
- 2 – Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration préalable.
- 3 – Les démolitions sont soumises à autorisation sur l'ensemble de la commune.
- 4 – Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L 123-1-7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable.
- 5 - Équipements publics, d'intérêt général et d'exploitation du parc zoologique : Les équipements techniques publics ou d'intérêt général ou d'exploitation du parc zoologique de petites dimensions de type : poste de distribution publique EDF/GDF, poste de relèvement ou tout autre équipement, accueil des animaux peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement, les marges d'isolement, la hauteur et le Coefficient d'Occupation du Sol.
- 6 – Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration
- 7 – Les antennes paraboliques sont soumises à déclaration préalable si le déflecteur dépasse 1,00 m et en tout état de cause ne peuvent être situées en façade sur rue. Les antennes UHF et UHT seront placées à l'intérieur des bâtiments.
- 8 – Les dispositifs de publicité, d'enseigne ou de pré-enseigne sont soumis à autorisation dans les conditions prévues par la loi et le règlement spécifique figurant en annexe.
- 9 – Articles réglementaires :

L.311-1 du Code forestier – Bois et forêts des particuliers :

« Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme, les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait disparaître pas la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation ».

L.311-5 du Code forestier

Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative (permis de construire, ...) sauf pour les installations classées. du Code de l'Urbanisme

L.130 du Code de l'Urbanisme

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

10 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.

11 - Au titre de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment une reconstruction à l'identique est autorisée même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur.

12 - Infrastructures bruyantes : L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types. Dans les bandes d'isolement acoustique (reportées au plan) situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées.

13 - En dehors de sites urbains constitués toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite.

ARTICLE N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les silos,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- les garages collectifs de caravanes
- les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux visés à l'article N2
- les dépôts et gravats quel qu'en soit le type,
- le stationnement des caravanes de loisirs ou (et) les campings-cars isolés à l'exclusion de ceux abrités dans des bâtiments et remises ainsi que sur les terrains constituant la résidence de l'utilisateur,
- les carrières
- les baraques, cabanes, roulottes, véhicules désaffectés, aménagés ou non, même s'il s'agit d'installations temporaires (hors travaux publics).
- les constructions à usage d'habitation, d'activité, de bureaux de commerce, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt sauf celles destinées à l'exploitation du parc zoologique.
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier sauf celles visées à l'article N2
- les installations classées
- les parcs de loisirs à l'exception de ceux visés à l'article N2

En dehors de sites urbains constitués toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite.

ARTICLE N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions créées à l'ouverture du parc zoologique en 1968 : ces constructions, destinées à l'exploitation du parc, réalisées en fonction du règlement de la Loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 Décembre 1967 instituant les principaux documents d'urbanisme pourront évoluer en fonction des besoins du parc et dans le respect des prescriptions du présent règlement. Leur extension doit en être mesurée
- Les changements de destination ne seront possibles qu'à l'intérieur des bâtiments existants.
- Les terrassements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricole ou qu'ils soient d'utilité publique.

Dans le secteur NZ :

- les terrassements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du parc zoologique. Ils doivent être soumis à déclaration.
- les constructions nécessaires à toutes les activités liées à un parc zoologique permettant notamment l'accueil des animaux, leurs soins et leur élevage, l'accueil et la distraction du public, l'exploitation technique et la promotion de l'éducation du public demandée par l'arrêté du 25 mars 2004 du Ministère de l'écologie et du développement durable

Dans le secteur NZ1 sont autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation du parc et les logements destinés aux employés.

Dans le secteur NZ2 sont autorisés les constructions, les extensions et les aménagements réservés à l'hôtellerie.

Dans le secteur NZ3 sont autorisés les équipements légers destinés à l'accueil des touristes. Ces structures devront respecter le milieu naturel dans lequel elles devront s'intégrer le mieux possible.

Dans le secteur NZ4 sont autorisées les constructions nécessaires à la station de bio méthanisation.

Les équipements envisagés devront faire l'objet d'une étude d'aménagement d'ensemble très détaillée : implantation des bâtiments, hauteurs, cheminements, stationnement, plantations....

Les espaces non construits devront être traités en parcs et jardins et protégés à ce titre ; notamment dans le périmètre de protection du site classé.

Une fiche d'orientation d'aménagement est insérée au PLU.

ARTICLE N 3 : Accès et voirie

I - Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies 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.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

II - Voirie :

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre le croisement de deux véhicules.

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

ARTICLE N 4 : Desserte par les réseaux

I - Eau potable:

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Lorsqu'il n'existe pas de conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par captage, forages ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit potable et que la protection contre tous risques de pollution soit assurée.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les constructions ou installation liées à l'activité zoologique du parc nécessitant une évacuation des eaux usées peuvent, en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, avoir un assainissement individuel s'il est conforme à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire en application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme, modifié par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, article 38 III. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé

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

2 - Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux pluviales sera soit infiltré sur la parcelle grâce à des dispositifs techniques adaptés, soit récupéré pour des usages domestiques.
Sinon les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau collectif approprié.

III - Électricité - Réseaux de télécommunication - Télédistribution :

Les raccordements aux différents réseaux doivent être enterrés sur les parcelles privées.

ARTICLE N 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres de l'alignement.
Toutefois, les extensions de constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant, à la même distance que celui-ci.

ARTICLE N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante, non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci, à la même distance que le bâtiment existant.

ARTICLES N 8 à N 10 :

Néant

ARTICLE N 11 : Aspect extérieur

Principes généraux

L'autorisation d'utilisation du sol 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,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La zone NZ fait l'objet d'une fiche d'orientation d'aménagement.

L'architecture devra être traitée avec soin et devra s'intégrer à l'environnement particulier du parc zoologique

Les constructions des secteurs NZ1, NZ2, NZ3 du parc animalier peuvent s'affranchir des contraintes liées aux bâtis traditionnels du village de Thoiry dès lors que le projet architectural par sa composition et ainsi que par ses matériaux s'intègre dans l'environnement du parc.

Une architecture contemporaine de qualité est admise.

Réhabilitation, modifications et extensions des constructions anciennes

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

Toutes modifications (toiture, couverture, percements ...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales de la construction existante (cf dans annexe IV chapitre « réhabilitation et entretien des constructions anciennes »)

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

Si extension il y a, elle doit être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits en ciment sont proscrits). Concernant les couleurs des enduits de recouvrement et de rejointoiement - le blanc et les teintes trop proches du blanc sont exclus des enduits de restauration. Voir plan de zonage pour les murs et bâtis à préserver.

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

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les clôtures

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions, Les matériaux les composant devront s'harmoniser avec ceux de la construction et assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Les clôtures sur rue seront constituées exclusivement d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage rigide de teinte foncée.

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

ARTICLE N 12 : Stationnement des véhicules

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

Château

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies. Il doit être prévu, en fonction de la fréquentation, 1 place de stationnement pour 4 visiteurs, en dehors et distinct du stationnement indispensable au personnel.

ARTICLE N 13 : Espaces libres et plantations

Les plantations d'arbres existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5, R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Néant.

Annexes

TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	DESTINATION	SUPERFICIE en m2	N° CADASTRE
1	Aménagement du carrefour RD 45/RD 11	1 321	Section S – N°47
2	Équipements publics terrain de sport, parc	22 000	Sect R - N° 410
3	Bassin de retenue d'eau, plantation d'arbres, parc	20 134 + 2 500 (extension)	section R – N° 149 + partie N° 76
4	Passage bar du commerce	200	Sect. U – N°494
5	Débouché Haie Baldé sur RD 45 (élargissement)	490	Section U – N° 253 P
6	Espace vert à créer RD 45, ch, de la Fontaine	1 133	Section U- N°129
7	Bordure RD 119 : aménagement, trottoirs, piste cyclables, espaces verts, arbres	7 464	Divers (voir plan n°2)
8	Aménagement carrefour pointe rue de l'Église, route de Maule	75	section U – 87P
9	Chemin de Madame plantations (sur largeur de 4 m)	750	Section V – N° 15, 17
10	Rue Mare-Agrad trottoirs, stationnement espaces verts	1 124	Sect. U N° 7p, 8p, 17p, 18p, 455p
11	Aménagement chemin piéton "les Vignettes"	5 485	Sect. R N° 192p, 238p, 258p, 259p
12	Rue Villarceaux, aménagement voirie, parking, trottoirs	1 987	Divers (voir plan n°2)
13	Rues de la Porte Saint Martin et des Bruyères parking, trottoirs, voirie	4 006	Section U n° 242p, R 291p, 292p + sect. T n° 74p, 75p
14	Pointe Villarceaux ouest, aménagement carrefour RD119 et rue de Villarceaux	2 000	(voir plan n°2)
15	Aménagements de voirie RD119 et rue Villarceaux	1 500	Section WA – n° 4, 5, 6 (voir plan n° 2)
16	Bassin Nord Villarceaux	1 500	Section WA n°11 (voir plan n°1)
17	Station d'épuration lieu-dit « La Justice »	51 720	(Voir plan n°1)