

Commune de
Prunay-en-Yvelines

Yvelines

4 rue d'Andret - 78 660 Prunay-en-Yvelines - Tél : 01 30 46 07 20

1^{ère} Révision du Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

4.1

- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 mars 2004
- ▶ Prescription de la 1^{ère} révision du Plan Local d'Urbanisme le 17 mars 2009
- ▶ Arrêt du projet de la 1^{ère} révision du Plan Local d'Urbanisme le 31 janvier 2012
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 4 juin au 6 juillet 2012
- ▶ 1^{ère} révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 18 décembre 2012

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 18 décembre 2012

approuvant
la 1^{ère} révision du
Plan Local d'Urbanisme
de Prunay-en-Yvelines
Le Maire,

PHASE :

Approbation



En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres

■ TEL : 02 37 30 26 75 - FAX : 02 37 36 94 45 ■ courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Commune de
Prunay en Yvelines

Plan local d'urbanisme

Règlement

Sommaire

Dispositions générales	3
Chapitre 1 : Zone UA	6
Chapitre 2 : Zone Ub	16
Chapitre 3 : Zone Ue	25
Chapitre 4 : Zone Ux	34
Chapitre 5 : Zone 1 AU	40
Chapitre 6 : Zone 2 AU	48
Chapitre 7: Zone A	51
Chapitre 8 : Zone N	60
Lexique	68

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de **Prunay-en-Yvelines** située dans le département des Yvelines.

ARTICLE 2 – RAPPEL DE QUELQUES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.

Protection du patrimoine archéologique :

En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de la région Centre soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par une trame spécifique.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

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

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable dans l'entièreté du périmètre de protection au titre des monuments historiques en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

Les Emplacements Réservés sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...). Bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ces espaces ne peuvent être construits ou recevoir d'autres affectations que celles prévues. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage.

Dans les zones de protection des lisières de bois et forêts générées par le SDRIF mentionnées sur la plan de zonage, toute construction est interdite. Toutefois, il est précisé que :

- cette protection ne s'applique pas dans les sites urbains constitués
- cette limite graphique est indicative, la marge de 50m s'apprécie par rapport aux limites de parcelles conformément au plan cadastral et au bornage correspondant.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

- **Les zones urbaines** désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones Ua, Ub, Ue et Ux.

- **Les zones à urbaniser** désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit de la zone : 1AU et 2AU

- **La zone agricole** désignée par l'indice A et son secteur Ah auquel s'applique les dispositions du titre IV du présent règlement.

- **La zone naturelle** désignée par l'indice N et ses secteurs N, N1 et NI auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

Caractère de la zone

Section I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Section II	Conditions de l'occupation du sol
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Caractéristique des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Section III	Possibilités maximales d'occupation du sol
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

CHAPITRE 1 : ZONE UA

ZONE URBAINE HISTORIQUE

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions à usage industriel
- b) les constructions à usage agricole
- c) les installations classées
- d) l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes
- e) le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu,
- f) les exhaussements et les affouillements de sols
- g) l'ouverture et l'exploitation de carrières
- h) les parcs de loisirs

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes;
- les constructions à usage hôtelier ou de restauration;
- les constructions à usage d'équipement collectif ou a usage d'infrastructure;
- les constructions à usage de commerce;
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage de bureaux ou de services;
- les établissements de soins ou de repos;
- les établissements d'enseignement;

a) Les occupations et utilisations du sol autorisées devront :

- être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
- ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

b) Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont autorisées dans le cas de réutilisation de constructions existantes et à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

c) La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation préalable en application de l'article R.421-23 du même code.

d) L'indice « br » correspond aux secteurs exposés aux nuisances de bruit en provenance des tronçons de l'A11 et de la RN10. La largeur des secteurs affectés par le bruit a été fixée par l'arrêté préfectoral n°00.349 DUEL en date du 10 octobre 2000.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES 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 de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public.

Les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 m de large afin 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.

2- Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

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

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

Article UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.2- Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

La récupération, le stockage, et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur. Le système ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectés vers le réseau public d'alimentation en eau potable ni mettre la sécurité des personnes en danger.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Le débit rejeté au réseau public pourra être limité à 1l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone,...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé

Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation, de commerce de bureaux, de service ou d'artisanat doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. Dans le cas de constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureaux, de service ou d'artisanat s'appuyant en mitoyenneté ou en contiguïté à une construction existante implantée en recul de l'alignement, la nouvelle construction pourra être implantée à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant.

Les constructions annexes (garages,...) peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de 2 m minimum.

Les abris de jardin doivent être implantés en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement et être non visibles de la rue.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces dispositions, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. La marge de retrait sera au moins de 3 m lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative et si elle ne comporte aucune ouverture supérieure à 0.6 m²; dans le cas d'une ouverture supérieure, le retrait sera porté à 4 m.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit doivent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces dispositions, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

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

Article non réglementé

Article UA9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de chaque construction ne doit pas excéder 8,50 m d'épaisseur ou de largeur.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 5.60 m. Ces constructions doivent s'inscrire dans le gabarit des constructions voisines et ne pas excéder R+1+combles.

La hauteur des annexes est limitée à 3 m mesurée à partir du niveau du sol. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 2,5 m à l'adossement.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces dispositions et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

1 - L'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

Des adaptations mineures seront tolérées au regard de la topographie particulière de certain terrain ou de certain niveau de voirie.

2 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

3 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents sera en harmonie avec les couleurs des constructions existantes ;
- les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- les menuiseries seront de préférence, peintes. L'utilisation de lasure est interdite ;
- les volets se repliant en tableau et les volets roulants sont interdits sur le bâti ancien.
- les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés dans la maçonnerie.
- les façades à fronton ou en faux pignon sont interdites.
- les encadrements pourront être réalisés en briques apparentes.

4 - Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges, ceci en fonction du projet architectural proposé.

Lors de la création d'ouvertures (fenêtre, porte, porte de garage...) sur une construction ancienne, les nouvelles ouvertures devront s'inspirer des baies d'origine tant dans la forme que dans les proportions.

Les menuiseries doivent être peintes dans une teinte pastel ou foncée, le blanc et les teintes vives sont proscrites (teintes relevées sur Prunay en Yvelines : gris pale, bordeaux).

5 - Les toitures :

Les pentes des toitures seront comprises entre 35° et 45° (10° minimum pour les vérandas, 25° pour les autres annexes) et ne devront pas déborder sur les pignons. Cependant les extensions des bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles plates traditionnelles (densité de 60 à 80/m²) ou en ardoises naturelles.

Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine. Les plaques en fibrociment sont exclues de la réfection. Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et

situés de préférence sur le plan de toit opposé à la rue. La largeur totale d'une lucarne ne devra pas dépasser 1,20 m.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du bord du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Les chiens assis sont interdits, sauf s'ils existent déjà sur la toiture. Les ouvertures doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m de large par 1,20 m de haut. Les châssis de toit à deux pentes sont interdits.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine, les couvertures en cuivre et en zinc pré patinés pourront être acceptées.

6 - Les vitrages :

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

7 - Les murs :

* Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

*** Les matériaux à proscrire :**

Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés :

Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdits, ainsi que tous les matériaux inflammables.

Sont proscrits, les enduits tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche ou vive.

*** Les matériaux recommandés :**

Les enduits taloché-lissés ou brossés

Les enduits à pierre vue.

La pierre locale appareillée.

Dans ces deux cas les joints seront de préférence en plâtre et chaux. On évitera les joints de ciment gris, ils ne seront ni creux, ni saillants, leur couleur se rapprochant des couleurs existantes.

Les briques des encadrements de baies iront du rose saumoné au brun rouge bordeaux (dit coq de bruyère) en excluant la teinte ocre jaune flammée (dite léopard).

8 – Les vérandas

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

La coloration de la structure devra s'harmoniser avec les tons des menuiseries extérieures.

9 – Les abris de jardin

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois.

10 - Les clôtures :Le long d'une voie ou d'une emprise publique :

Les clôtures seront composées soit :

- d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 1,80 m, surmonté d'un chaperon réalisé en briques ou en tuiles petit format (60 à 80 au m²),
- d'une clôture à claire-voie (mur-bahut de 0,80 m de hauteur surmonté ou non de lisses ou de barreaudage) doublées ou non de haies vives, l'ensemble maintenu à 1,8 m de hauteur maximum.

Le long des limites séparatives :

Les clôtures seront composées soit :

- d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 1,80 m surmonté d'un chaperon réalisé en briques ou en tuiles petit format (60 à 80 au m²),
- soit d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.80 m éventuellement doublée par un grillage discret maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.

Les murs repérés au plan, doivent être conservés. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ceux ci peuvent toutefois être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon.

Afin d'assurer une meilleure visibilité, à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation, les murs repérés au plan des propriétés riveraines des voiries communales pourront être frappées de servitudes de visibilité.

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites, de même que les clôtures en ciment moulé.

11 - Les éléments bâtis remarquables :

- Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

- Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

- Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française.

12- Le stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour une construction de 0 à 80 m² de plancher, deux places minimum;

Pour une construction de 81 à 120 m² de plancher, trois places minimum;

Pour une construction de 121 à 160 m² de plancher, quatre places minimum, etc

Pour les constructions collectives à usage d'habitation comprenant au moins 200 m² de plancher sur une même parcelle, il sera exigé sur cette parcelle, la réalisation d'une place de stationnement "visiteur" :

de 0 à 200m² de plancher : 1 place

de 201 m² à 400m² de plancher : 2 places minimum

de 401m² à 600 m² de plancher : 3 places minimum

de 601 m² à 800 m² de plancher : 4 places minimum ...

Pour les constructions à usage de bureaux ou de service (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher (surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble), avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de plancher (surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble) avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les établissements commerciaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente,

Hôtels : 1 place de stationnement pour 1 chambre,

Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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

Article UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes :

- 1) pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre,.... Elles pourront être composées des végétaux à caractère ornemental ou champêtre
- 2) pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,....

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : ZONE UB

ZONE URBAINE RECENTE

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions à usage industriel
- b) les constructions à usage agricole
- c) les installations classées
- d) l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes
- e) le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu,
- f) les exhaussements et les affouillements de sols
- g) l'ouverture et l'exploitation de carrières
- h) les parcs de loisirs

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure;
- les constructions à usage de bureaux ou de services;
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation;
- les aménagements conservatoires et les extensions des bâtiments existants;
- les aires de jeux ou de sports

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront :

- être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
- ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES 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 de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public.

Les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 m de large afin 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.

2- Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

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

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

Article UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper, conformément à la réglementation en vigueur, de leur propre dispositif d'assainissement proportionné aux besoins de l'activité.

2.2- Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

La récupération, le stockage, et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur. Le système ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectés vers le réseau public d'alimentation en eau potable ni mettre la sécurité des personnes en danger.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Le débit rejeté au réseau public pourra être limité à 1 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone,...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation applicable.

Article UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soient :

- à l'alignement pour toute ou partie de la façade donnant sur la voie (60%),
- ou en contiguïté du bâti voisin existant,
- ou en recul d'un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les abris de jardin doivent être édifiés en recul d'un minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Toutes les constructions principales doivent être édifiées dans une bande de 25 m de profondeur comptée à partir du domaine public.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces dispositions, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. La marge de retrait sera au moins de 3 m lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative et si elle ne comporte aucune ouverture supérieure à 0.6 m²; dans le cas d'une ouverture supérieure, le retrait sera porté à 4 m.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 1 m minimum.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces dispositions, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 500 m².

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 35% de la superficie totale du terrain pour les terrains dont la superficie est supérieure à 500 m².

Pour les terrains déjà construits, un dépassement de 10% de la superficie du terrain peut être autorisé pour améliorer les conditions de vie des occupants du point de vue sanitaire (extension cuisine, salle de bains,...).

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 4,30 m. Ces constructions doivent s'inscrire dans le gabarit des constructions voisines et ne pas excéder R+combles avec pied droit.

La hauteur des annexes est limitée à 3 m mesurée à partir du niveau du sol. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 2,5 m à l'adossement.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces dispositions et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

1 - L'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

Des adaptations mineures seront tolérées au regard de la topographie particulière de certain terrain ou de certain niveau de voirie.

2 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble.

3 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- pour les ravalements de façades, les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- les linteaux bois ou métalliques apparents sont interdits.
- les volets se repliant en tableau et les volets roulants sont déconseillés.
- les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés dans la maçonnerie.
- les façades à fronton ou en faux pignon sont interdites.

4 - Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

Lors de la création d'ouvertures (fenêtre, porte, porte de garage...) sur une construction existante, les nouvelles ouvertures devront s'inspirer des baies d'origine tant dans la forme que dans les proportions.

Les menuiseries doivent être peintes dans une teinte pastel ou foncée, le blanc et les teintes vives sont proscrites (teintes relevées sur Prunay en Yvelines : gris pale, bordeaux).

5 - Les toitures :

Les pentes des toitures seront comprises entre **35°** et **45°** (**10°** minimum pour les vérandas, **25°** pour les autres annexes) et ne devront pas déborder sur les pignons. Cependant les extensions des bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles plates traditionnelles (**60 à 80/m²**) ou en ardoises naturelles.

Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine. Les plaques en fibrociment sont exclues de la réfection. Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge en évitant un ton uniforme foncé. Dans le cadre d'une architecture contemporaine, les couvertures en cuivre et en zinc pré patinés pourront être acceptées.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le plan de toit opposé à la rue. La largeur totale d'une lucarne ne devra pas dépasser 1,20 m.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de **0,80** m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du bord du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Les chiens assis sont interdits, sauf s'ils existent déjà sur la toiture. Les ouvertures doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m de large par 1,20 m de haut.

6 - Les vitrages :

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

7 - Les murs :

* Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

* Les matériaux à proscrire :

Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés :

Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdits, ainsi que tous les matériaux inflammables.

Sont proscrits, les enduits tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche ou vive.

* Les matériaux recommandés :

Les enduits taloché-lissés ou brossés.

8 - Les vérandas :

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

9 - Les abris de jardin :

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois.

10 - Les clôtures :

Le long d'une voie ou d'une emprise publique :

Les clôtures seront composées soit :

- d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 1,80 m, surmonté d'un chaperon réalisé en briques ou en tuiles petit format (60 à 80 au m²),
- d'une clôture à claire-voie (mur-bahut de 0,80 m de hauteur surmonté ou non de lisses ou de barreaudage) doublées ou non de haies vives, l'ensemble maintenu à 1.80m de hauteur maximum.
- soit d'une haie végétale (1.80 m maximum) éventuellement doublée ou non par un grillage discret (1.50 m maximum) maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.

Le long des limites séparatives :

Les clôtures seront composées soit :

- d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 1,80 m surmonté d'un chaperon réalisé en briques ou en tuiles petit format (60 à 80 au m²),

- soit d'une haie végétale (1.80 m maximum) éventuellement doublée ou non par un grillage discret (1.50 m maximum) maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.

Les murs repérés au plan, doivent être conservés. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ceux-ci peuvent toutefois être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon.

Afin d'assurer une meilleure visibilité, à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation, les murs repérés au plan des propriétés riveraines des voiries communales pourront être frappées de servitudes de visibilité.

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites, de même que les clôtures en ciment moulé.

11- Le stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers et/ou des adaptations des systèmes de clôtures.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour une construction de 0 à 80 m² de plancher, deux places minimum;

Pour une construction de 81 à 120 m² de plancher, trois places minimum;

Pour une construction de 121 à 160 m² de plancher, quatre places minimum...etc

Pour les constructions à usage de bureaux ou de service (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les établissements commerciaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente,

Hôtels : 1 place de stationnement pour 1 chambre,

Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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

En cas de Permis d'Aménager, il sera imposé 1 place de stationnement publique par lot créé.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

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

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes :

- 1) pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre,.... Elles pourront être composées des végétaux à caractère ornemental ou champêtre
- 2) pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,....

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

CHAPITRE 3 : ZONE UE

ZONE URBAINE D'EQUIPEMENTS

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions à usage industriel
- b) les constructions à usage agricole
- c) les installations classées
- d) l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes
- e) le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu,
- f) les exhaussements et les affouillements de sols
- g) l'ouverture et l'exploitation de carrières
- h) les parcs de loisirs
- i) les garages en sous-sol.
- j) Les entrepôts commerciaux

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure;
- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de bureaux ou de services;
- les aménagements conservatoires et les extensions des bâtiments existants;
- les aires de jeux ou de sports

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront :

- être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
- ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 - ACCES 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 de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public.

Les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 m de large afin 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.

2- Voirie

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

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

Les voies nouvelles de plus de 25 m de longueur et se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

Article UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement à créer. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.2- Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

La récupération, le stockage, et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur. Le système ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectés vers le réseau public d'alimentation en eau potable ni mettre la sécurité des personnes en danger.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Le débit rejeté au réseau public pourra être limité à 1 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone,...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées de l'alignement jusqu'à un recul maximal de 8m à compter des voies existantes ou à créer.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces dispositions, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté d'une au moins des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives si elle ne comporte aucune ouverture supérieure à 0.6 m²; dans le cas d'une ouverture supérieure, le retrait sera porté à 4 m.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces dispositions, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol pourra atteindre 50% de la superficie totale du terrain pour les ensembles de constructions groupées.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 4.70 m.

Ces constructions doivent s'inscrire dans le gabarit des constructions voisines et ne pas excéder R+ combles avec pied droit.

La hauteur des annexes est limitée à 3 m mesurée à partir du niveau du sol. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 2,5 m à l'adossement.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces dispositions et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

1 - L'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

2 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble.

3 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- pour les ravalements de façades, les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- les linteaux bois ou métalliques apparents sont interdits.
- les volets se repliant en tableau et les volets roulants sont déconseillés.
- les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés dans la maçonnerie.
- les façades à fronton ou en faux pignon sont interdites.

4 - Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

Les menuiseries doivent être peintes dans une teinte pastel ou foncée, le blanc et les teintes vives sont proscrites (teintes relevées sur Prunay en Yvelines : gris pale, bordeaux,).

5 - Les toitures :

Pour les constructions principales, les toitures à pente doivent couvrir au moins 70% de l'emprise de la construction. Les pentes de ces toitures seront comprises entre 35° et 45° (10° minimum pour les vérandas, 25° pour les autres annexes) et ne devront pas déborder sur les pignons.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles plates traditionnelles (60 à 80/m²) ou en ardoises naturelles.

Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine. Les plaques en fibrociment sont exclues de la réfection. Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge en évitant un ton uniforme foncé.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine, les couvertures en cuivre et en zinc pré patinés pourront être acceptées.

Pour les autres constructions, des toitures-terrasses sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural et paysager harmonieux permettant sa bonne intégration dans l'environnement bâti et à la condition que les paraboles, antennes de télévisions, et autres ouvrages techniques soient masquées par un dispositif ne les rendant pas visibles depuis la voie publique.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le plan de toit opposé à la rue. La largeur totale d'une lucarne ne devra pas dépasser 1,20 m.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du bord du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.

Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue, un seul est toléré en façade sur rue.

Les chiens assis sont interdits.

Les ouvertures doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m de large par 1,20 m de haut.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine, les couvertures en cuivre et en zinc pré patinés pourront être acceptées.

6 - Les vitrages :

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

7 - Les murs :

* Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

*** Les matériaux à proscrire :**

Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés :

Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc., sont interdits, ainsi que tous les matériaux inflammables.

Sont proscrits, les enduits tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche ou vive.

8 - Les vérandas :

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

La coloration de la structure devra s'harmoniser avec les tons des menuiseries extérieures.

9 - Les abris de jardin :

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit,...) ou en bois.

10 - Les clôtures :

Le long d'une voie ou d'une emprise publique :

Les clôtures seront composées soit

- d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté d'un chaperon réalisé en briques ou en tuiles petit format (60 à 80 au m²),
- d'une clôture à claire-voie (mur-bahut surmonté de lisses ou de barreaudage) doublées ou non de haies vives, l'ensemble maintenu à 1,20m de hauteur maximum.
- d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,20 m éventuellement doublée par un grillage discret maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.

Le long des limites séparatives :

Les clôtures seront composées soit :

- d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 1,80 m surmonté d'un chaperon réalisé en briques ou en tuiles petit format (60 à 80 au m²),
- d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.80 m, éventuellement doublée par un grillage discret d'une hauteur maximale de 1.50 m maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites, de même que les clôtures en ciment moulé.

11- Le stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

Article UE12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour une construction de 0 à 80 m² de plancher, deux places minimum;

Pour une construction de 81 à 120 m² de plancher, trois places minimum;

Pour une construction de 121 à 160 m² de plancher, quatre places minimum, etc.

Pour les constructions collectives à usage d'habitation comprenant au moins 200 m² de plancher sur une même parcelle, il sera exigé sur cette parcelle, la réalisation d'une place de stationnement "visiteur" :

de 0 à 200m² de plancher : 1 place

de 201 m² à 400m² de plancher : 2 places minimum

de 401m² à 600 m² de plancher : 3 places minimum

de 601 m² à 800 m² de plancher : 4 places minimum ...

Pour les constructions à usage de bureaux ou de service (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

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

Pour tout Permis d'Aménager, il sera imposé 1 place de stationnement publique par lot créé.

Article UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur la globalité de la zone, chaque aménagement devra consacrer **20** % de l'espace à un aménagement paysager. Les surfaces ainsi dégagées pourront accueillir le stationnement demandé en supplément de celui déjà exigé sur les parcelles privées.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes :

- 1) pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre,.... Elles pourront être composées des végétaux à caractère ornemental ou champêtre
- 2) pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre,....

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE 4: ZONE U_x

ZONE URBAINE D'ACTIVITES

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions à usage d'habitation
- b) Les constructions à usage hôtelier
- c) les constructions à usage agricole
- d) les installations classées
- e) l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes
- f) le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu,
- g) les exhaussements et les affouillements de sols
- h) l'ouverture et l'exploitation de carrières
- i) les parcs de loisirs

ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements ou installations réalisées dans la zone;
- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure;
- les constructions à usage de commerce ou d'artisanat;
- les constructions à usage industriel;
- les constructions à usage de bureaux ou de services;
- les aménagements conservatoires et les extensions des bâtiments existants;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration;
- les installations classées liées aux activités de garages et de station-service;
- les lotissements à usage principal d'activités;

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3 - ACCES 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 de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public.

Les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 m de large afin 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.

2- Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

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

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

Article UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper, conformément à la réglementation en vigueur, de leur propre dispositif d'assainissement proportionné aux besoins de l'activité.

2.2- Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

La récupération, le stockage, et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur. Le système ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectés vers le réseau public d'alimentation en eau potable ni mettre la sécurité des personnes en danger.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Le débit rejeté au réseau public pourra être limité à 1 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone,...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation applicable.

ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement, ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé) au moins égale à 10 m. Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation peut se faire à l'alignement.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces dispositions, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Article UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions à usage d'activité le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à 5 m.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation peut se faire en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 5 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces dispositions, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 8 m

La hauteur des annexes est limitée à 5 m mesurée à partir du niveau du sol. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 3 m à l'adossement.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces dispositions et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Article UX11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

L'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions à usage d'habitation de gardiennage

Pour une construction de 0 à 80 m² de plancher, deux places minimum;

Pour une construction de 81 à 120 m² de plancher, trois places minimum;

Pour une construction de 121 à 160 m² de plancher, quatre places minimum, etc

Pour les constructions à usage de bureaux ou de service (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

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

En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

CHAPITRE 5 : ZONE 1AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) les constructions à usage industriel
- b) les constructions à usage agricole
- c) les installations classées
- d) l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes
- e) le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu,
- f) les exhaussements et les affouillements de sols
- g) l'ouverture et l'exploitation de carrières
- h) les parcs de loisirs
- i) les garages en sous-sol.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La zone 1AU est destinée prioritairement à l'habitat et prendra corps d'une opération d'ensemble respectant les principes figurant au PADD et aux orientations d'aménagement.

- a) Les occupations et utilisations du sol autorisées devront être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.
- b) Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat, sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

Les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 m de large afin 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.

2- Voirie

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

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

Les voies de plus de 25 m de longueur et se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

Article 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement à créer. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

La récupération, le stockage, et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur. Le système ne devra pas

permettre le reflux des eaux ainsi collectés vers le réseau public d'alimentation en eau potable ni mettre la sécurité des personnes en danger.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Le débit rejeté au réseau public pourra être limité à 1 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone,...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées de l'alignement jusqu'à un recul maximal de 8 m compté de la voie existante ou à créer.

Elles doivent être contenues dans une bande de 20 m comptés par rapport à l'alignement de la voie existante ou à créer.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté d'une au moins des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives si elle ne comporte aucune ouverture supérieure à 0.6 m²; dans le cas d'une ouverture supérieure, le retrait sera porté à 4 m.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol pourra atteindre 50% de la superficie totale du terrain pour les ensembles de constructions groupées.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 4,70 m. Ces constructions doivent s'inscrire dans le gabarit des constructions voisines et ne pas excéder R+combles avec pied droit.

La hauteur des annexes est limitée à 3 m mesurée à partir du niveau du sol. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 2,5 m à l'adossement.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

1 - L'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

2 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble.

3 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- pour les ravalements de façades, les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- les linteaux bois ou métalliques apparents sont interdits.
- les volets se repliant en tableau et les volets roulants sont déconseillés.
- les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés dans la maçonnerie.
- les façades à fronton ou en faux pignon sont interdites.

4 - Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

Les menuiseries doivent être peintes dans une teinte pastel ou foncée, le blanc et les teintes vives sont proscrites (teintes relevées sur Prunay en Yvelines : gris pale, bordeaux,).

5 - Les toitures :

Pour les constructions principales, les toitures à pente doivent couvrir au moins 70% de l'emprise de la construction. Les pentes de ces toitures seront comprises entre 35° et 45° (10° minimum pour les vérandas, 25° pour les autres annexes) et ne devront pas déborder sur les pignons.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles plates traditionnelles (60 à 80/m²) ou ardoises naturelles.

Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine. Les plaques en fibrociment sont exclues de la réfection.

Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge en évitant un ton uniforme foncé.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine, les couvertures en cuivre et en zinc pré patinés pourront être acceptées.

Pour les autres constructions, des toitures-terrasses sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural et paysager harmonieux permettant sa bonne intégration dans l'environnement bâti et à la condition que les paraboles, antennes de télévisions, et autres ouvrages techniques soient masquées par un dispositif ne les rendant pas visibles depuis la voie publique.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le plan de toit opposé à la rue. La largeur totale d'une lucarne ne devra pas dépasser 1,20 m.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du bord du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.

Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue, un seul est toléré en façade sur rue.

Les chiens assis sont interdits.

Les ouvertures doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m de large par 1,20 m de haut.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine, les couvertures en cuivre et en zinc pré patinés pourront être acceptées.

6 - Les vitrages :

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

7 - Les murs :

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner de bonnes garanties de conservation.

* Les matériaux à proscrire :

Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés.

Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdits, ainsi que tous les matériaux inflammables.
Sont proscrits, les enduits tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche ou vive.

8 - Les vérandas :

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.
La coloration de la structure devra s'harmoniser avec les tons des menuiseries extérieures.

9 - Les abris de jardin :

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois.

10 - Les clôtures :

Le long d'une voie ou d'une emprise publique :

Les clôtures seront composées soit

- d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté d'un chaperon réalisé en briques ou en tuiles petit format (60 à 80 au m²),
- d'une clôture à claire-voie (mur-bahut surmonté de lisses ou de barreaudage) doublées ou non de haies vives, l'ensemble maintenu à 1,20 m de hauteur maximum.
- d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,20 m éventuellement doublée ou non par un grillage discret maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.

Le long des limites séparatives :

Les clôtures seront composées soit :

- d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 1,80 m surmonté d'un chaperon réalisé en briques ou en tuiles petit format (60 à 80 au m²),
- d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.80 m éventuellement doublée ou non par un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites, de même que les clôtures en ciment moulé.

11- Le stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

- Constructions à usage d'habitation

Pour une construction de 0 à 80 m² de plancher, deux places minimum;
 Pour une construction de 81 à 120 m² de plancher, trois places minimum;
 Pour une construction de 121 à 160 m² de plancher, quatre places minimum, etc

Pour les constructions collectives à usage d'habitation comprenant au moins 200 m² de plancher sur une même parcelle, il sera exigé sur cette parcelle, la réalisation d'une place de stationnement "visiteur" :

de 0 à 200m² de plancher : 1 place
 de 201 m² à 400m² de plancher : 2 places minimum
 de 401m² à 600 m² de plancher : 3 places minimum
 de 601 m² à 800 m² de plancher : 4 places minimum ...

Pour les constructions à usage de bureaux ou de service (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les établissements commerciaux : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente,
 Hôtels : 1 place de stationnement pour 1 chambre,
 Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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

Pour tout permis d'Aménager, il sera imposé 1 place de stationnement publique par lot créé.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur la globalité de chaque zone 1AU, 20 % de l'espace sera consacré à un aménagement paysager. Les surfaces ainsi dégagées pourront accueillir le stationnement demandé en supplément de celui déjà exigé sur les parcelles privées.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes :

- 1) pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre,.... Elles pourront être composées des végétaux à caractère ornemental ou champêtre
- 2) pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre,....

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE 6 : ZONE 2AU
ZONE D'URBANISATION FUTURE
A LONG TERME

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes les constructions ou utilisations du sol pouvant compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et de ses secteurs.

**ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A
CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre la vocation et l'aménagement ultérieur des secteurs.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Une implantation en limite du domaine public pourra être autorisée pour les équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une implantation en limites séparatives pourra être autorisée pour les équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE 7 : ZONE A

ZONE AGRICOLE

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- les constructions et installations à usage d'industrie, d'artisanat, de dépôt de matériaux et d'engins de toute nature,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage d'hébergement, sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning ou de stationnement de caravanes,
- dans les espaces boisés classés, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Aucune construction nouvelle ne pourra s'implanter :

- à moins de 50 m des massifs boisés de plus de 100 ha.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que leurs extensions et réfections à condition qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments d'exploitation existants,
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement,
- Les constructions à usage d'abris pour animaux à usage agricole à condition de rester strictement réservées à cet usage et d'être implantées à plus de 50 m des constructions à usage d'habitation existantes.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

En zone inondable, dénommée « i » sur le plan de zonage, toutes les demandes d'autorisation de construire ou de démolir ainsi que les déclarations de travaux seront soumises à l'appréciation des services de l'Etat compétents.

La circulaire du 24 janvier 1994 (J.O. du 10 avril 1994) relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables impose :

- d'interdire les implantations humaines dans les zones inondables les plus dangereuses et les limiter dans les autres zones,
- de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- de sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des vallées concernées.

L'indice « br » correspond aux secteurs exposés aux nuisances de bruit en provenance des tronçons de l'A11 et de la RN10. La largeur des secteurs affectés par le bruit a été fixée par l'arrêté préfectoral n°00.349 DUEL en date du 10 octobre 2000.

- Dans le secteur Ah, ne sont autorisées à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme que :
 - une extension limitée aux installations et aux constructions à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire,
 - la création d'annexes limitées à 60 m² de surface de plancher.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5.7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES 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 de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public.

Les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 m de large afin 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.

2- Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

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

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

Article A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper, conformément à la réglementation en vigueur, de leur propre dispositif d'assainissement proportionné aux besoins de l'activité.

2.2- Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

La récupération, le stockage, et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur. Le système ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectés vers le réseau public d'alimentation en eau potable ni mettre la sécurité des personnes en danger.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Le débit rejeté au réseau public pourra être limité à 1 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone,...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation applicable.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation peut se faire à l'alignement.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces dispositions, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites au moins égale à 5 m.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation peut se faire en limite séparative.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces dispositions, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

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

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

Toutefois, les extensions de constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant, à la même distance que celui-ci.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions agricoles et de leurs extensions est limitée à 8 m.

Cette règle ne concerne pas les silos.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces dispositions et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

1 - L'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

2 – Les façades:

Les façades des hangars peuvent être réalisées en bois naturel ou en bac acier pré-laqué ou plaques de fibres colorées (teinte brun-gris, gris foncé, brun-rouge sombre,...)

3 – Les toitures :

Pour les constructions à usage d'habitat, les pentes des toitures seront comprises entre 35° et 45° (10° minimum pour les vérandas, 25° pour les autres annexes). Cependant les extensions des bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant. Les couvertures doivent être réalisées en tuiles plates traditionnelles (60 à 80/m²), ou d'ardoises naturelles.

Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine. Les plaques en fibrociment sont exclues de la réfection. Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge.

Pour les constructions destinés aux autres usages agricoles (hangars,...) les pentes des toitures seront comprises entre 10° et 30°.

Les couvertures peuvent être réalisées en bac acier pré-laqué ou plaques de fibres colorées (teinte brun-gris, gris foncé, brun-rouge sombre,...)

Toutefois les extensions ou les réfections de toitures existantes pourront être réalisées avec les matériaux déjà utilisés.

4 - Les clôtures :

Les murs en meulière, repérés au plan, doivent être conservés. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ceux ci peuvent toutefois être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon.

Afin d'assurer une meilleure visibilité, à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation, les murs repérés au plan des propriétés riveraines des voiries communales pourront être frappées de servitudes de visibilité.

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites, de même que les clôtures en ciment moulé et les panneaux bois.

5 - Les éléments bâtis remarquables :

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française.

6- Le stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes :

- 1) pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre,.... Elles pourront être composées des végétaux à caractère ornemental ou champêtre
- 2) pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre,....

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE 8 : ZONE N

ZONE NATURELLE

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans toute la zone et dans tous les secteurs:

- les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- la construction de nouveaux bâtiments d'exploitation agricole,
- les constructions et installations à usage d'industrie d'artisanat, de bureaux, de services, d'entrepôts, de dépôts de matériaux et d'engins de toute nature,
- les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning ou de stationnement de caravanes,
- dans les espaces boisés classés, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

II – Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes en fonction des secteurs

Dans la zone N1

- les constructions à usage agricole
- Les installations classées
- les aires de jeux et de sports
- les exhaussements et affouillements du sol.

Dans la zone NI

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat
- Les installations classées
- les exhaussements et affouillements du sol.
- Les constructions à usage d'activité touristique.

**ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A
CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme :

- l'extension limitée des installations et des bâtiments à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire,
- la création d'annexes limitées à 60 m² de surface de plancher.
- en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une superficie de plancher égale à la superficie démolie ou sinistrée sous réserve que le bâtiment concerné ait été régulièrement édifié,
- les exhaussements et affouillements du sol ne sont admis que s'ils sont liés aux activités agricoles, hydrauliques ou forestières et nécessaires aux constructions et installations non interdites,
- les abris pour chevaux sont admis à condition de se situer à l'intérieur d'une propriété bâtie, de s'insérer discrètement dans le site, et de rester strictement réservés à cet usage,
- les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les châteaux d'eau, les postes EDF/GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement.
- l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

Dans la zone N1 sont autorisés les activités d'hôtellerie, de restauration, de maison de retraite, de séminaire.

Dans la zone Nl, sont autorisées l'aménagement des aires de jeux et de détente

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES 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 de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public.

Les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 m de large afin 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.

2- Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 5 m de largeur.

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

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

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper, conformément à la réglementation en vigueur, de leur propre dispositif d'assainissement proportionné aux besoins de l'activité.

2.2- Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

La récupération, le stockage, et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur. Le système ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectés vers le réseau public d'alimentation en eau potable ni mettre la sécurité des personnes en danger.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Le débit rejeté au réseau public pourra être limité à 1 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone,...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation applicable.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation peut se faire à l'alignement.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces dispositions, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'implantation peut se faire en limite séparative.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces dispositions, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

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

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

Toutefois, les extensions de constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant, à la même distance que celui-ci.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs N indicé, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 20 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 4,70 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces dispositions et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

1 - L'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

2 – Les bâtiments : les extensions se feront de préférence avec les matériaux de la construction existante. Cependant les extensions mineures pourront être réalisées avec des architectures contemporaines.

3 – Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.

4 – Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents se mariera aux couleurs des constructions existantes.

Lors de la création d'ouvertures (fenêtre, porte, porte de garage...) sur une construction ancienne, les nouvelles ouvertures devront s'inspirer des baies d'origine tant dans la forme que dans les proportions.

Les menuiseries doivent être peintes dans une teinte pastel ou foncée, le blanc et les teintes vives sont proscrites (teintes relevées sur Prunay-en-Yvelines : gris pale, bordeaux).

5 – Les toitures

Les pentes des toitures seront comprises entre 35° et 45° (10° minimum pour les vérandas, 25° pour les autres annexes) et ne devront pas déborder sur les pignons. Cependant les extensions des bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles plates traditionnelles (60 à 80/m²), ou d'ardoises naturelles.

Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine. Les plaques en fibrociment sont exclues de la réfection. Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le plan de toit opposé à la rue. La largeur totale d'une lucarne ne devra pas dépasser 1,20 m.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Les chiens assis sont interdits, sauf si ils existent déjà sur la toiture. Les ouvertures doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m de large par 1,20 m de haut.

Les châssis de toit à deux pentes sont interdits.

6 – Les murs :

Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

7 – Les clôtures

Les murs en meulière, repérés au plan, doivent être conservés. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ceux-ci peuvent toutefois être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon.

Afin d'assurer une meilleure visibilité, à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation, les murs repérés au plan des propriétés riveraines des voiries communales pourront être frappées de servitudes de visibilité.

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites, de même que les clôtures en ciment moulé.

Les clôtures destinées à rétablir l'alignement en cas de retrait de la construction par rapport à l'alignement seront soit de préférence en meulière, soit constituées de plantations d'essence régionale.

8 – Les éléments bâtis remarquables

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie, ...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

- Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

- Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle dominant : soit au rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpe, soit le volet persienné à la française.

9- Le stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé, sur l'unité foncière de l'opération :

Pour les bâtiments à usage d'habitation : 2 emplacements par logement

Pour les hôtels et restaurants : une place par chambre ou une place par table

Pour les locations de salles : X places = $\frac{\text{capacité de la salle en nombre de personnes}}{\text{quatre}}$

En cas, d'activités multiples, on choisira le calcul qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les exigences de chaque activité.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes :

- 1) pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre,.... Elles pourront être composées des végétaux à caractère ornemental ou champêtre.
- 2) pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre,....

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

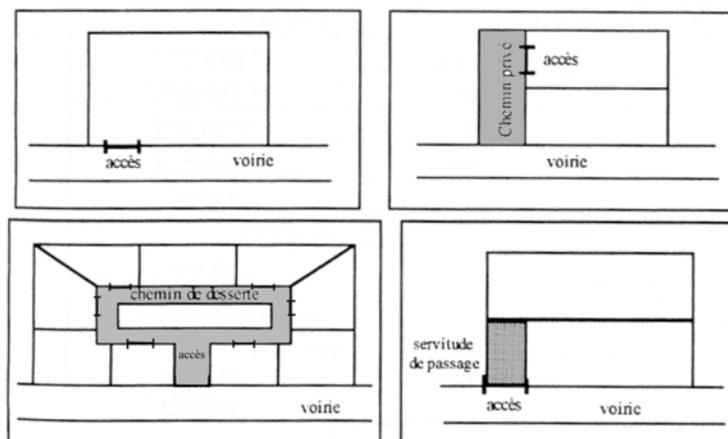
LEXIQUE

Abri de jardin :

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes...
Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Accès :

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.



Acrotère : Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit civil, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.
La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Les activités agricoles, il s'agit (à titre d'information):

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichement, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;

- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débranchage...), travaux de reboisement.

Le seuil d'activité :

Il est différent selon la nature de l'activité exercée.

L'importance de l'activité s'apprécie par rapport à la superficie des terres mises en valeur : celle-ci doit être d'au moins une demi-**superficie minimum d'installation** (1/2 SMI). Cette SMI peut être différente selon les départements.

Alignement :

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance de la construction principale. Une construction est dite annexe lorsqu'elle ne renferme pas de locaux destinés à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, ou à un service public ou à un intérêt collectif. Sont considérées comme constructions annexes notamment les garages, les abris de jardin, etc.

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Chambres d'hôtes :

Conformément à l'article L 324-3 et suivants du Code du tourisme, les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée.

Cette activité est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité d'accueil de quinze personnes.

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 0,2 signifie que l'on peut construire deux cents mètres carrés de surface de plancher pour un terrain de 1000 m².

Construction principale :

Une construction est dite principale lorsqu'elle renferme les locaux notamment d'habitation, de bureau ou de commerce.

Cour :

Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Egout du toit :

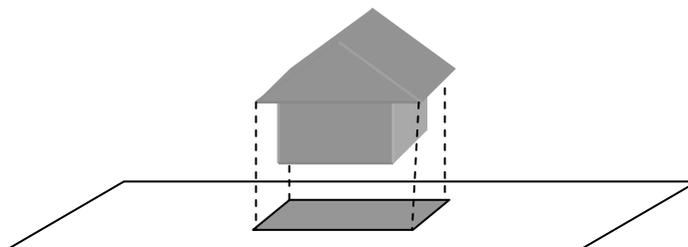
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol

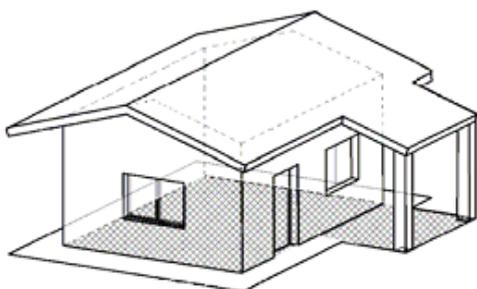
Il peut exister deux sens à l'emprise au sol :

- l'emprise au sol du code de l'urbanisme
- l'emprise au sol des règlements d'urbanisme qui est propre aux PLU et aux POS

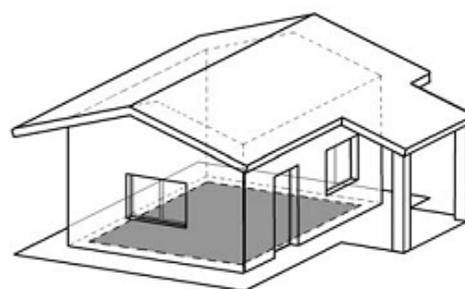
Dans le code de l'urbanisme, l'emprise au sol est ainsi définie comme " la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ". Des précisions ont été apportées par la circulaire du 3 février 2012 et par le décret n°2012-677 du 7 mai 2012.



Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



Emprise au sol



surface de plancher

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

Le décret du 7 mai 2012 précise que l'emprise au sol qui doit être prise en compte dans le calcul du seuil au-delà duquel le recours à l'architecte est obligatoire, est seule celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher. Elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher : les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents, par exemple, ne sont pas pris en compte

Equipements collectifs :

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

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir : hauteur de construction)

Gîte rural :

La jurisprudence considère qu'il s'agit d'une location saisonnière occupée au maximum 6 mois et obligatoirement disponible pendant au moins 3 mois de l'année.

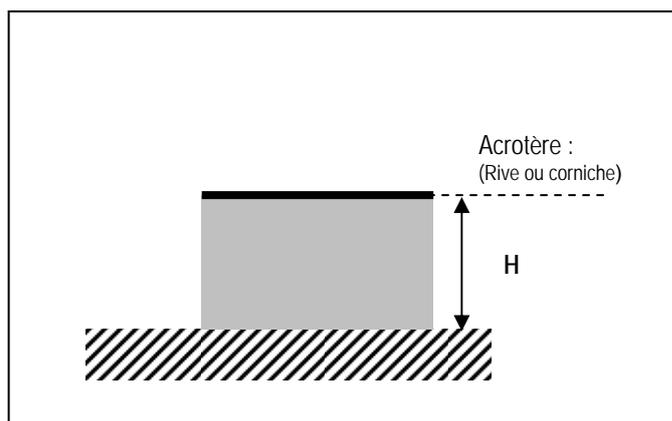
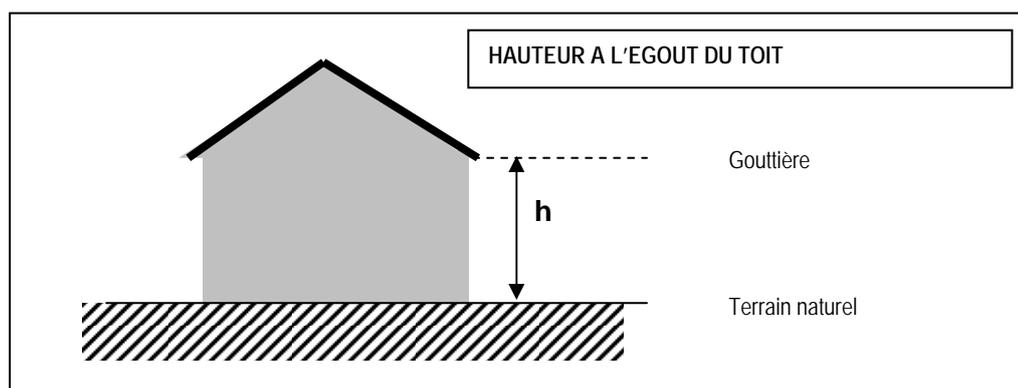
Le gîte rural rempli deux conditions cumulatives :

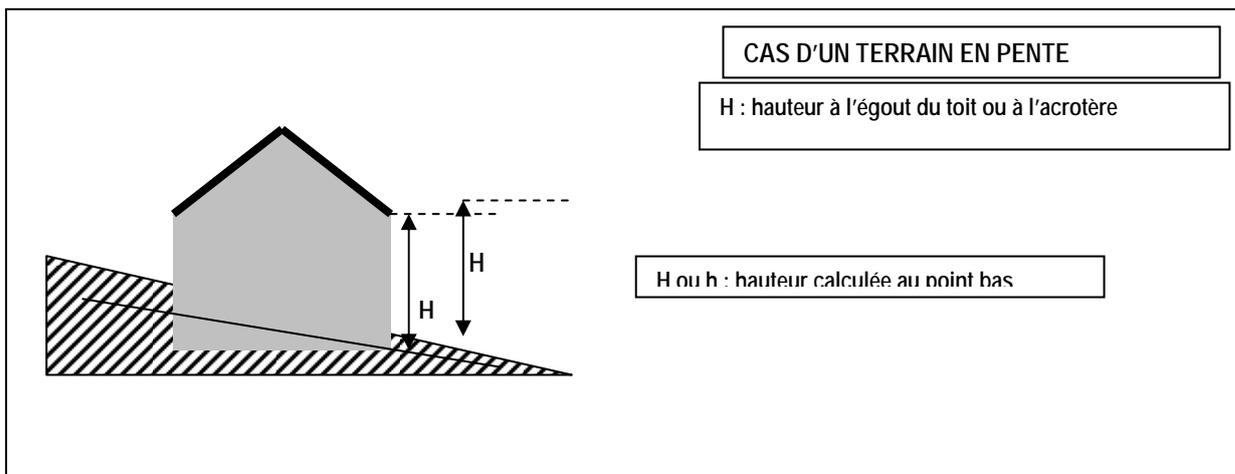
- Il doit être la propriété d'un agriculteur ou d'un propriétaire rural et ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, soit du propriétaire soit du locataire.
- Il doit être classé « Gîtes de France ». Il est précisé que la qualification de « Gîtes de France » ne résulte plus d'un classement réglementaire mais est attribuée de manière autonome par l'association le Relais Départemental des « Gîtes de France ».

Ce type de projet est réalisable à condition que l'activité de gîte rural soit donc un accessoire ou une prolongation d'une activité agricole existante.

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.





Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux unités foncières.

Les limites « latérales », de « fond » et de « front » s'entendent dans le cas notamment d'une division en drapeau (voir schéma).

Si les notions de « latérale », « front » ou de « fond » ne sont pas mentionnées, les limites séparatives sont toutes les lignes communes séparant deux unités foncières, sans distinction.

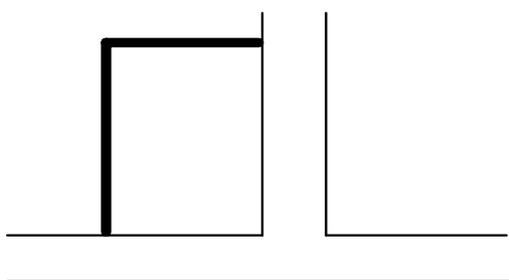
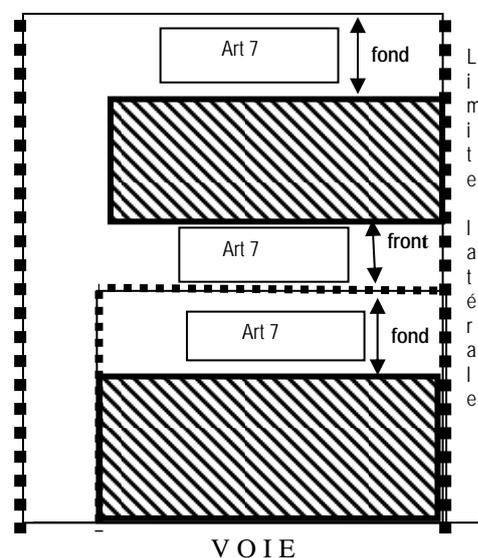


Fig 1

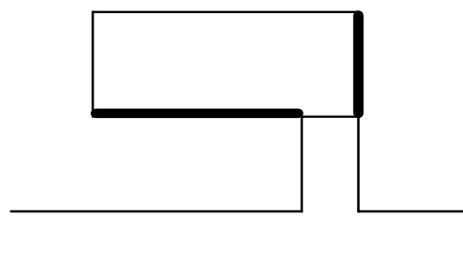


Fig 2

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig. 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig. 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7).

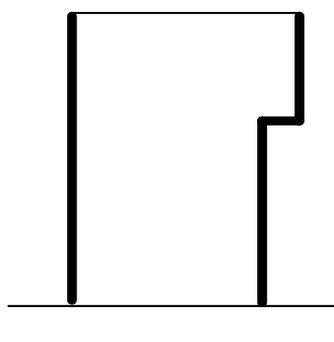


Fig 3

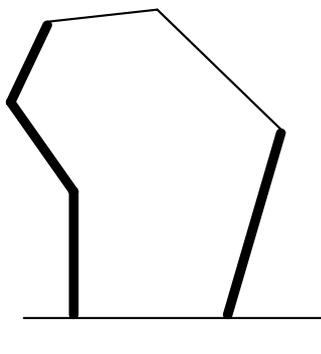


Fig 4

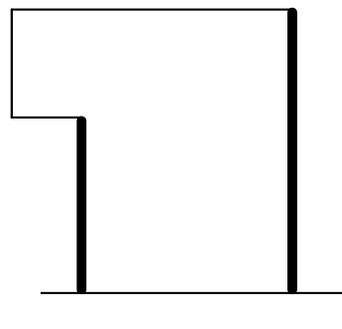


Fig 5

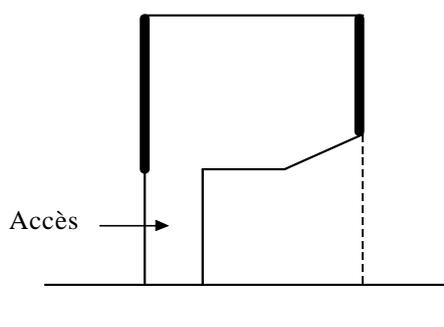


Fig 6

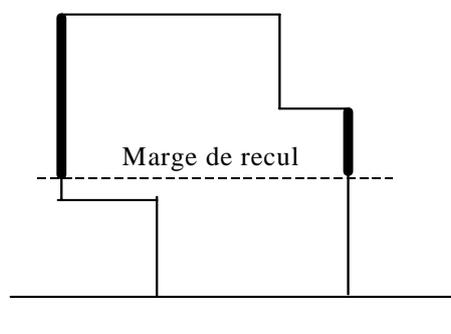


Fig 7

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Modénature :

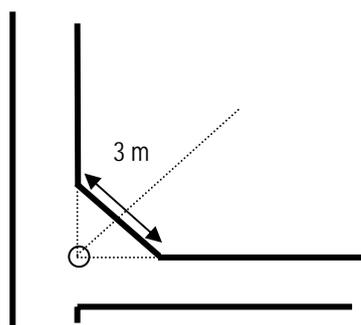
Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Pan coupé :

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.



Pan de toiture :

Surface plane de toiture.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Reconstruction à l'identique :

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». En outre il convient de respecter les dispositions de l'article R111.2 qui stipule que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface de plancher

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation, si les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée, des accotements ou des trottoirs lorsqu'ils existent.

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.