REVISION DU P.O.S.

ELABORATION DU P.L.U.

4

REGLEMENT

Commune d'Orgerus

Département des Yvelines

Plan Local d'Urbanisme

P.L.U.

Approbation du Conseil Municipal

AVRIL 2013

Urbaniste : Espace Apui Bernard Demenge
30 chemin de la Justice 92290 Chatenay-Malabry – tél. 06 09 36 33 52
E.mail : bernard.demenge92@ orange.fr

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Orgerus.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 – Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, rappelés ci-dessous qui restent applicables.

Article R.111-2

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.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet ne peut 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.

Article R.111-21

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 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.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Zonage, voir les plans de zonage-réservations :

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones UA qui comporte les secteurs UAa et UAb, UG qui comporte le secteur UGa, UJ, UL qui comporte le secteur ULa et UM, délimitées par des tiretés longs, chacune d'elles est repérée par son indice.

2. La zone naturelle urbanisable à laquelle s'applique les dispositions du chapitre du titre III est la zone AUUAa1 délimitée par des tiretés longs est repérée par son indice.

3. Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont les zones A qui comporte les secteurs A* et A** ainsi que la zone N qui comporte les secteurs N* et N**, délimités par des tiretés longs, chacune d'elles est repérée par son indice.

4. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

5. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme sont identifiés par un semi de figures hexagonales.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet soit la reconstruction après sinistre déclaré ou d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, y compris règles sanitaires, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL

1. Les dispositions des articles 10 et 11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général dont la nature et les contraintes techniques touchant à leur volumétrie nécessitent une adaptation de ces règles.

Les dispositions de l'article 14 des différentes zones ne s'appliquent pas à ces mêmes équipements publics.

2. Les équipements publics d'intérêt général de petite dimension de type : poste des distributions publiques d'électricité, de gaz, poste de relèvement, etc., ou tout autre équipement assimilable par nature, ne sont pas assujetties aux dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE STATIONNEMENT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

En application de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'un emplacement de stationnement par logement collectif ou individuel. Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 7 – MODALITES DE CALCUL DES DROITS A CONSTRUIRE EN CAS DE DIVISION DE TERRAINS

« **Article L.123-1-11** – Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

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

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

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

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- - - -

Caractère de la zone :

Article 1. - Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2. - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3. - Accès et voiries
Article 4. - Desserte par les réseaux
Article 5. – Superficies minimales 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
Article 10. - Hauteur maximum des constructions
Article 11. - Aspect extérieur
Article 12. - Stationnement
Article 13. - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
Article 14. - Coefficient d'occupation du sol

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA comporte les secteurs UAa et UAb qui correspondent aux parties moins denses de la zone UA ainsi qu'à la future extension Est du bourg, inscrite « AUUAa1 » au plan de zonage-réservations.

Article UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions et installations nouvelles à usage d'industrie ou d'entrepôt ;
Les constructions à usage agricole ;
L'ouverture de décharges, les exhaussements et les affouillements qui n'ont pas de rapport direct avec l'aménagement de la zone ainsi que les dépôts (véhicules, ferrailles, etc…) ;
L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.

Article UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

En application de l'article L. 123-1-5 16° alinéa du Code de l'Urbanisme, dans le respect de la mise en œuvre des objectifs municipaux de mixité sociale, dans la zone UA ainsi que dans la zone AUUAa1 tout programme de réalisation de plus de 9 logements devra comporter au minimum 20% de logements (locatifs et/ou accession) aidés par l'Etat.

La zone UA située au Sud de la rue du Stade (CR80) fait, en partie, l'objet de prescriptions énoncées dans le dossier « Orientations d'Aménagement » qui complète le présent règlement.

L'aménagement ou l'extension des installations déclarées ou autorisées sous réserve que les travaux soient de nature à en réduire les nuisances.
Les installations nouvelles soumises à déclaration ou autorisation sous réserves de leur compatibilité avec le caractère de l'environnement existant.

Les constructions et aménagements à usage d'habitation, d'hôtel, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services,

Les réserves à condition d'être liées à une activité de vente sur place,

Les chaufferies, installations de combustion, réservoirs de gaz et d'hydrocarbure à condition d'être destinés exclusivement aux chauffages des bâtiments admis dans la zone,

Les installations de baraquement de chantier à titre provisoire,

Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

Dans les périmètres d'espaces verts à protéger au titre de l'article L-123-1-5-7° alinéa du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés les équipements à usage de loisirs.
Dans les périmètres d'arbres et haies à protéger au titre de l'article L-123-1-5-7° alinéa du Code de l'Urbanisme, les arbres existants ne pourront être remplacés, en cas de besoins, que par de mêmes sujets.

Dans le cadre de l'application du SDAGE approuvé en 2009, les constructions et aménagements situés dans les zones potentiellement humides figurant en annexe au présent règlement, peuvent être soumis à une procédure « Loi sur l'eau », au titre de la rubrique 3.1.1.0. du titre III de la nomenclature annexée à l'article R 214-1 du Code de l'Environnement, en fonction de leur nature dès lors que les seuils sont atteints. On veillera particulièrement à limiter l'imperméabilisation des sols.

Article UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ainsi que permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. L'emprise des voies automobiles nouvelles ne pourra être inférieure à 4m de large.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
Les voies nouvelles se terminant en impasse ne devront pas excéder 50m de longueur et seront aménagées, à l'intérieur des 50 m, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
Assainissement
a) eaux usées
Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.
L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Assainissement autonome
En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau existe ou viendrait à être crée, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans à ce réseau. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

Réseaux divers
Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article UA 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Non règlementées.

Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur UA et UAa, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un recul maximum de 0,80m des voies et des emprises publiques. Dans le cas de constructions en recul, la bande de terrain laissée libre ne pourra pas faire l'objet de clôture.
En secteur UAb les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un recul maximum de 3,0m des voies et des emprises publiques. Dans le cas de constructions en recul, la bande de terrain laissée libre pourra faire l'objet de clôture.

Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement ou selon un recul maximum de 12 m des voies et emprises publiques.

Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) règles générales :

Les constructions devront être édifiées sur une limite séparative latérale au moins.

Elles pourront être édifiées d'une limite latérale à l'autre.

Les constructions en fond de parcelles sont autorisées.

Les parties de constructions en retrait doivent s'écarter des limites séparatives et de fond de parcelle d'une distance mesurée perpendiculairement, égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé (mesuré selon la moyenne des hauteurs des égouts du toit et non au faîtage du pignon) avec un minimum de 3,0 m si elle ou s'il comporte des baies et de 2,0 m minimum s'il ou elle n'en comporte pas.

Les distances de recul ci-dessus définies s'appliquent également au droit des balcons et des terrasses situés en étage qui offrent des vues.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments existants et à ceux reconstruits dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.

b) Règles relatives aux équipements collectifs, aux commerces, hôtels et restaurants

Ces programmes peuvent être édifiés sur l'une ou les deux limites séparatives latérales ou en retrait de ces limites. Ils peuvent également être édifiés en fond de parcelle ou en retrait de la limite du fond de parcelle.

Les constructions ou parties de constructions de ces programmes que seraient établies en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, devront observer les mêmes règles de recul que celles définies au paragraphe « a » du présent article.

Article UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Cependant, les parties de constructions en retrait doivent s'écarter d'une distance, mesurée perpendiculairement, de 2,5 m au minimum.

La distance n'est pas réglementée entre bâtiment principal et bâtiments annexes tels que garage, remise, cellier, abri de jardin, piscine non couverte etc.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments existants et à ceux reconstruits dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.

Article UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementée en secteurs UA et UAb. Elle est fixée à 50% au maximum, espaces publics et communs exclus, en secteur UAa.

Article UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit, par rapport au niveau du sol naturel, ne peut excéder 7,7 m.
La hauteur des constructions mesurée en tous points du faîtage, par rapport au niveau du sol naturel, ne peut excéder 13 m.

Nombre de niveaux maximum : R + 2.
La hauteur du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,35 m sauf s'il s'agit de l'extension d'une construction existante.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximum prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs des façades mesurées à l'égout du toit.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments existants et à ceux reconstruits dans la limite de la hauteur des bâtiments détruits.
En raison de la nature argileuse des terrains, les sous-sols devraient faire l'objet de précautions techniques de réalisation.

Article UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

a) Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

b) Les matériaux de construction tels que briques creuses, parpaings, béton, utilisés pour les bâtiments principaux comme pour les clôtures et murs de soutènement… devront être recouverts d'un ravalement de finition.

Les toitures terrasses nouvelles sont interdites. Les terrassons plats inférieurs à 20 m² sont cependant autorisés. Les toitures végétalisées, quelles que soient leurs pentes sont autorisées.

Les toitures seront à deux pentes, avec une inclinaison minimum de 40° et 45° maximum, sauf s'il s'agit de s'intégrer à une construction existante. Ces inclinaisons ne concernent pas les vérandas, ni les constructions annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises…).

Les couvertures des bâtiments principaux seront en tuiles plates terre cuite (minimum 60 au m2 ou présentant le même aspect). Celles-ci seront de teintes naturelles dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson. Les teintes rouge vif et marron foncé sont interdites. Les tuiles de rives sont interdites.
Les couvertures en ardoises naturelles sont autorisées. Les couvertures en zinc pré-patiné sont autorisées pour les pentes inférieures à 40°.

Les façades et pignons des constructions nouvelles auront des teintes choisies dans des tons pastels. Le blanc pur est interdit.

Les façades et pignons en bois (à clins verticaux ou horizontaux) sont autorisés à condition qu'ils soient teintés dans la gamme ci-dessus énoncée.

Les menuiseries extérieures devront être peintes de teinte claire ou pastel.
Les volets pourront être de teinte blanche, gris clair, vert foncé, beige, de teinte claire ou pastel.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m. Les clôtures, si elles sont maçonnées, devront avoir un traitement identique à ceux prescrits pour les murs de façade.

Les constructions existantes, leurs réfections et leurs extensions modérées ne sont pas assujetties aux dispositions définies au paragraphe b ci-dessus. Il en est de même pour les équipements d'intérêt collectif ainsi que pour les bâtiments annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises…), dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 30 m² et qui sont détachés des constructions principales d'habitation.

Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées pour des projets présentant une architecture contemporaine et/ou comportant des dispositifs bioclimatiques. Les panneaux de production d'eau chaude solaire et photovoltaïques sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possibles.

Article UA12 – STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Dimensions des places

Longueur 5 m Largeur 2,50m

Surfaces de stationnement

Habitat : deux places dont une couverte par logement à l'exception des studios : 1 place couverte.
Pour les logements collectifs y compris en cas de changement d'affectation ou de création de tout logement supplémentaire, il sera réalisé, à raison de 1,2 m2 par logement, des locaux couverts intégrés ou accolés au bâtiment, correspondant au stationnement des 2 roues, poussettes et à l'abri des poubelles.

En application de l'article L. 123-1-13 du code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé qu'un emplacement de stationnement par logement collectif ou individuel; Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit sur le terrain lui-même, ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de plans dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation, par place de stationnement, est défini par l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. »

Article UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 Espaces boisés

Les terrains indiqués aux plans de zonage sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, voir le titre V du présent règlement.

2 Obligations de planter

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes. Les 2/3 des arbres sur la place des Halles devront être maintenus ou remplacés si nécessaire.
A l'exception des bâtiments existants, au minimum 20 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts ou en jardins distincts des aires de stationnement.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m2 de terrain libre.

Dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert, les citernes quelle qu'elles soient, seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Article UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé en secteurs UA et UAb.
En secteur UAa le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.
Exceptions :
Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables :
Aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers,
Aux équipements d'infrastructure,

Aux lots issus d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire groupé valant division. Dans ce cas, la déclaration préalable, le permis d'aménager ou le permis de construire de l'opération fixe la répartition de la surface totale constructible pour l'ensemble du terrain (espaces communs ou publics exclus),
Aux postes de transformation électrique, de gaz, de télécommunication etc.

Modalités de calcul des droits à construire en cas de division de terrain

(Dispositions prises en application de l'article L.123.1.11 du Code de l'Urbanisme)

Le présent règlement prévoit que :

« Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

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

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

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

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa ».

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

La zone UG comporte le secteur UGa qui correspond à la reconnaissance des caractéristiques de deux opérations groupées existantes.

Article UG 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions et installations nouvelles à usage d'industrie ou d'entrepôt;
Les constructions à usage agricole ;
L'ouverture de décharges, les exhaussements et les affouillements qui n'ont pas de rapport direct avec l'aménagement de la zone ainsi que les dépôts (véhicules, ferrailles, etc…) ;
L'ouverture et l'exploitation de carrières.
En dehors des sites urbains constitués et à l'exception : de la réfection et de l'extension limitée des constructions existantes, des installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière ; des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières, toutes constructions et installations nouvelles dans une bande de 50 m à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du Service Environnement de la Direction Départementale du Territoire des Yvelines.
Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.

Article UG 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

L'aménagement ou l'extension des installations déclarées ou autorisées sous réserve que les travaux soient de nature à en réduire les nuisances.

Les installations nouvelles soumises à déclaration ou autorisation sous réserves de leur compatibilité avec le caractère de l'environnement existant.

Les constructions et aménagements à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'artisanat, de bureaux et de services,

Les réserves à condition d'être liées à une activité de vente sur place,

Les chaufferies, installations de combustion, réservoirs de gaz et d'hydrocarbure à condition d'être destinés exclusivement aux chauffages des bâtiments admis dans la zone,

Les installations de baraquement de chantier à titre provisoire,

Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

Dans les périmètres d'arbres et haies à protéger au titre de l'article L-123-1-5-7° alinéa du Code de l'Urbanisme, les arbres existants ne pourront être remplacés, en cas de besoins, que par de mêmes sujets.

Dans le cadre de l'application du SDAGE approuvé en 2009, les constructions et aménagements situés dans les zones potentiellement humides figurant en annexe au présent règlement, peuvent être soumis à une procédure « Loi sur l'eau », au titre de la rubrique 3.1.1.0. du titre III de la nomenclature annexée à l'article R 214-1 du Code de l'Environnement, en fonction de leur nature dès lors que les seuils sont atteints. On veillera particulièrement à limiter l'imperméabilisation des sols.

Article UG 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ainsi que permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. L'emprise des voies automobiles nouvelles ne pourra être inférieure à 4m de large.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne devront pas excéder 50m de longueur et seront aménagées, à l'intérieur des 50 m, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UG 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

a) eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Assainissement autonome

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau existe ou viendrait à être crée, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans à ce réseau. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article UG 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Non réglementées.

Article UG 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement des voies et des emprises publiques ou seulement d'un des alignements ou emprises publiques dans le cas de terrain d'angle ou de terrain bordé par plusieurs d'entre eux.

Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement ou selon un recul maximum de 12 m des voies et emprises publiques.

Article UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction autorisée :
- sur l'une des limites séparatives latérales uniquement
- en fond de parcelle
- en retrait des limites séparatives latérales

Les parties de constructions en retrait doivent s'écarter des limites séparatives et de fond de parcelle d'une distance mesurée perpendiculairement, égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé (mesuré selon la moyenne des hauteurs des égouts du toit et non au faîtage du pignon) avec un minimum de 3,0 m si elle ou s'il comporte des baies et de 2,0 m minimum s'il ou elle n'en comporte pas.

Les distances de recul ci-dessus définies s'appliquent également au droit des balcons et des terrasses situées en étage qui offrent des vues.

La construction des bâtiments annexes, tels que garages, remises, celliers, abris de jardin, etc, soit en limites séparatives, soit en fond de parcelle, est autorisée sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 5,0 m au faîtage.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments existants et à ceux reconstruits dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.

Article UG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Cependant, les parties de constructions en retrait doivent s'écarter d'une distance, mesurée perpendiculairement, de 2,5 m au minimum.

La distance n'est pas réglementée entre bâtiment principal et bâtiments annexes tels que garage, remise, cellier, abri de jardin, piscine non couverte etc.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments existants et à ceux reconstruits dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.

Article UG 9 – EMPRISE AU SOL

En secteur UG, l'emprise au sol des bâtiments est fixée au maximum à 30% de la superficie de l'ilot de propriété.

En secteur UGa, l'emprise au sol des bâtiments n'est pas règlementée.

En secteurs UG et UGa, l'emprise au sol des bâtiments annexes est limitée à 10%.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments existants et à ceux reconstruits dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.

Pour les opérations de logements sociaux, une augmentation limitée à 20% de ces plafonds est autorisée.

Article UG 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En secteur UG, la hauteur des constructions mesurée en tous points du faîtage, par rapport au niveau du sol naturel, ne peut excéder 12 m; nombre de niveaux maximum : R + 1 + combles aménagés.
En secteur UGa, la hauteur des constructions mesurée en tous points du faîtage, par rapport au niveau du sol naturel, ne peut excéder 9 m; nombre de niveaux maximum : R + combles aménagés.

La hauteur du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,35 m sauf s'il s'agit de l'extension d'une construction existante.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximum prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs des façades mesurées à l'égout du toit.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments existants et à ceux reconstruits dans la limite de la hauteur des bâtiments détruits.
En raison de la nature argileuse des terrains, les sous-sols devraient faire l'objet de précautions techniques de réalisation.

Article UG 11 – ASPECT EXTERIEUR

a) Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

b) Les matériaux de construction tels que briques creuses, parpaings, béton, utilisés pour les bâtiments principaux comme pour les clôtures et murs de soutènement… devront être recouverts d'un ravalement de finition.

Les toitures terrasses nouvelles sont interdites. Les terrassons plats inférieurs à 20 m² sont cependant autorisés. Les toitures végétalisées quelles que soient leurs pentes sont autorisées.

Les toitures seront à deux pentes, avec une inclinaison minimum de 40° et 45° maximum, sauf s'il s'agit de s'intégrer à une construction existante. Ces inclinaisons ne concernent pas les vérandas, ni les constructions annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises…), ni les toitures végétalisées.

Les couvertures des bâtiments principaux seront en tuiles plates terre cuite (minimum 40 au m2) ou présentant le même aspect. Celles-ci seront de teintes naturelles dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson. Les teintes rouge vif et marron foncé sont interdites. Les tuiles de rives sont interdites.
Les couvertures en ardoises naturelles sont autorisées. Les couvertures en zinc pré-patiné sont autorisées pour les pentes inférieures à 40°.

Les façades et pignons des constructions nouvelles auront des teintes choisies dans des tons pastels. Le blanc pur est interdit.

Les façades et pignons en bois (à clins verticaux ou horizontaux) sont autorisés à condition qu'ils soient teintés dans la gamme ci-dessus énoncée.

Les menuiseries extérieures, devront être peintes de teinte claire ou pastel.
Les volets pourront être de teinte blanche, gris clair, vert foncé, beige, de teinte claire ou pastel.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m. Les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, devront avoir un traitement identique à ceux prescrits pour les murs de façade.

Les constructions existantes, leurs réfections et leurs extensions modérées ne sont pas assujetties aux dispositions définies au paragraphe b ci-dessus. Il en est de même pour les équipements d'intérêt collectif ainsi que pour les bâtiments annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises…), dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 30 m² et qui sont détachés des constructions principales d'habitation.

Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées pour des projets présentant une architecture contemporaine et/ou comportant des dispositifs bioclimatiques. Les panneaux de production d'eau chaude solaire et photovoltaïques sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possibles.

Article UG12 – STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

Dimensions des places

Longueur 5 m Largeur 2,50m

Surfaces de stationnement

Habitat : deux places dont une couverte par logement à l'exception des studios : 1 place couverte.
Pour les logements collectifs y compris en cas de changement d'affectation ou de création de tout logement supplémentaire, il sera réalisé, à raison de 1,2 m2 par logement, des locaux couverts intégrés ou accolés au bâtiment, correspondant au stationnement des 2 roues, poussettes et à l'abri des poubelles.

En application de l'article L. 123-1-13 du code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé qu'un emplacement de stationnement par logement collectif ou individuel; Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit sur le terrain lui-même, ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de plans dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation, par place de stationnement, est défini par l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Article UG 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 Espaces boisés

Les terrains indiqués aux plans de zonage sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, voir le titre V du présent règlement.

2 Obligations de planter

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

A l'exception des bâtiments existants, au minimum 20 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts ou en jardins distincts des aires de stationnement.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m2 de terrain libre.

Dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert, les citernes quelle qu'elles soient, seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Article UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,35 en secteur UG et à 0,40 en secteur UGa.

Exceptions
Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables :
Aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers,
Aux équipements d'infrastructure,
Aux lots issus d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire groupé valant division. Dans ce cas, la déclaration préalable, le permis d'aménager ou le permis de construire de l'opération fixe la répartition de la surface totale constructible pour l'ensemble du terrain (espaces communs ou publics exclus),
Aux postes de transformation électrique, de gaz, de télécommunication etc.

<u>Modalités de calcul des droits à construire en cas de division de terrain</u>

(Dispositions prises en application de l'article L.123.1.11 du Code de l'Urbanisme)

Le présent règlement prévoit que :
« Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.
« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

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

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

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa ».

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

Article UJ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

Les terrains de camping et de caravaning.

L'ouverture de toute carrière.

Les dépôts de déchets et de matériaux résiduels à l'air libre.

Article UJ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les constructions, installations et utilisations du sol (classées ou non pour la protection de l'environnement), à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux de laboratoires et de services.

Les constructions à usage d'habitation nouvelle sous réserves du 1er alinéa de l'article UJ 1.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif qu'ils soient de superstructures ou d'infrastructures.

Les parcs et aires de stationnement.

Les entrepôts liés aux activités dans la zone.

Dans le cadre de l'application du SDAGE approuvé en 2009, les constructions et aménagements situés dans les zones potentiellement humides figurant en annexe au présent règlement, peuvent être soumis à une procédure « Loi sur l'eau », au titre de la rubrique 3.1.1.0. du titre III de la nomenclature annexée à l'article R 214-1 du Code de l'Environnement, en fonction de leur nature dès lors que les seuils sont atteints. On veillera particulièrement à limiter l'imperméabilisation des sols.

Article UJ 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ainsi que permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. L'emprise des voies automobiles nouvelles ne pourra être inférieure à 4m de large.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne devront pas excéder 50m de longueur et seront aménagées, à l'intérieur des 50 m, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UJ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

a) eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Assainissement autonome

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau existe ou viendrait à être crée, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans à ce réseau. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

b) eaux pluviales

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article UJ 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Non réglementées.

Article UJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 5 m de l'alignement des voies départementales et de 2 m de l'alignement des autres voies.

Article UJ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telles manière à ce que la largeur des marges d'isolement soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Article UJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus la distance ne pourra être inférieure à 3 m.

Article UJ 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'ilot de propriété.

Article UJ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 8 m à l'égout du toit et 13 m au maximum à l'exception des ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres ouvrages techniques. En cas d'installation de panneaux solaires et de petites éoliennes, ceux-ci pourront dépasser de 1,5 m la hauteur maximum ci avant indiquée.

Article UJ 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les clôtures nouvelles ne devront pas dépasser 2,0 m de hauteur.

Sont interdits pour les constructions et annexes : les imitations de matériaux tels que : faux pans-de-bois, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que briques creuses et agglomérés de béton, panneaux ciment préfabriqués et les matériaux pour constructions précaires du type : fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés.

La pente des toitures des constructions nouvelles ne peut être inférieure à 22 degrés.

Les bardages métalliques en façade sont autorisés à condition que leur grand axe soit à l'horizontal.

Les panneaux de production d'eau chaude solaire et photovoltaïques sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possibles.

Article UJ 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées, en dehors des vois publiques, des aires de stationnement dont le nombre et les caractéristiques répondre aux besoins.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Article UJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et convenablement entretenues.

Dans chaque parcelle, des écrans végétaux denses, d'une largeur de 5 m, composés d'essences régionales, devront être réalisés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige par 200 m2 de terrain.

Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Article UJ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n’est pas règlementé.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL comporte le secteur ULa qui concerne une fraction du château des Ifs.
Les réalisations devront être particulièrement étudiées pour permettre une bonne insertion dans les sites et paysages naturels et urbains.

Article UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits les constructions, installations et dépôts de toute nature non visés par l'article UL2.

Article UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les constructions et aménagements d'équipements collectifs à usage d'éducation, de sports, de loisirs, culturels, sociaux-culturels, de santé, de maison de retraite et tous autres équipements d'intérêt collectif.
Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations,
Les équipements publics d'infrastructure et les postes de transformation électrique, de télécommunication, de gaz etc.
Les garages et les aires de stationnement sous réserves d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone UL.
Les installations de baraquement de chantier à titre provisoire,
Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
Les projets relatifs aux établissements recevant du public (ERP) situés de part et d'autre des canalisation de transport de gaz figurant aux plans de zonage et sur le plan des servitudes, devront respecter les distances de recul définies dans l'annexe au présent règlement intitulée « Liste des servitudes ».

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

En secteur ULa, peuvent être autorisés les hôtels et restaurants, les constructions et aménagements d'équipements collectifs à usage d'éducation, culturels, sociaux-culturels, de santé, de maison de retraite.
Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations,
Les équipements publics d'infrastructure et les postes de transformation électrique, de télécommunication, de gaz etc.
Les garages et les aires de stationnement sous réserves d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone UL.
Les installations de baraquement de chantier à titre provisoire,
Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

En secteur ULa, quelque soit leur programme l'aspect architectural des futurs bâtiments devra s'inspirer et s'harmoniser avec les principaux caractères architecturaux du château des Ifs.

Dans le cadre de l'application du SDAGE approuvé en 2009, les constructions et aménagements situés dans les zones potentiellement humides figurant en annexe au présent règlement, peuvent être soumis à une procédure « Loi sur l'eau », au titre de la rubrique 3.1.1.0. du titre III de la nomenclature annexée à l'article R 214-1 du Code de l'Environnement, en fonction de leur nature dès lors que les seuils sont atteints. On veillera particulièrement à limiter l'imperméabilisation des sols.

Article UL 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ainsi que permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. L'emprise des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de large.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne devront pas excéder 50m de longueur et seront aménagées, à l'intérieur des 50 m, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

a) eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Assainissement autonome

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau existe ou viendrait à être crée, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans à ce réseau. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

b) eaux pluviales

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article UL 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Non règlementées.

Article UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être réalisées en retrait de 2 m minimum de l'alignement.

Article UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives (y compris en limite de fond de parcelle) ou en retrait de ces limites.

Constructions en retrait des limites séparatives et de fond de parcelle :

Les parties de constructions en retrait doivent s'écarter des limites séparatives et de fond de parcelle d'une distance mesurée perpendiculairement, égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé (mesuré selon la moyenne des hauteurs des égouts du toit et non au faîtage du pignon) avec un minimum de 3,0 m si elle ou s'il comporte des baies et de 2,0 m minimum s'il ou elle n'en comporte pas.

Exceptions :

Ces règles ci-dessus ne sont pas applicables aux bâtiments réhabilités ou reconstruits à l'identique dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.

Article UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,5 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis aux règles de recul énoncées ci-dessus.

Article UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée en secteur UL. En secteur ULa, l'emprise au sol maximum est fixée à 50 %.

Article UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est de 16 m au faîtage en secteur UL et de 13 m en secteur ULa.
Les constructions existantes ne sont pas assujetties à ces règles.

Article UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En secteur ULa, quelque soit leur programme l'aspect architectural des futurs bâtiments devra s'inspirer et s'harmoniser avec les principaux caractères architecturaux du château des Ifs.

Article UL 12 - STATIONNEMENT

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

Article UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant aux plans de zonages – réservations sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Voir le titre V du présent règlement.

2 - Obligations de planter

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.
Afin d'assurer une bonne insertion des constructions dans l'environnement naturel et urbain, il devra être planté des arbustes et des arbres fruitiers et d'ornement de haute tige à raison d'un sujet pour 200m2 de terrain libre.

Article UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES URBANISABLES

- - - -

Caractère de la zone :

Article 1. - Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2. - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3. - Accès et voiries
Article 4. - Desserte par les réseaux
Article 5. – Superficies minimales 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
Article 10. - Hauteur maximum des constructions
Article 11. - Aspect extérieur
Article 12. - Stationnement
Article 13. - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
Article 14. - Coefficient d'occupation du sol

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUUAa1

ZONE NATURELLE URBANISABLE
A COURT OU MOYEN TERME

Cette zone est destinée à recevoir, à court, moyen terme et long terme, une extension de l'agglomération. Dans le cadre d'un plan d'ensemble, cette zone sera mise en œuvre par étape selon des opérations successives afin d'assurer un apport démographique graduel ainsi qu'un bon équilibre avec la réceptivité des équipements publics.
Son équipement n'est pas envisagé par la commune mais pourra être assuré dans le cadre d'opérations réalisées hors du champ d'application de la Taxe d'Aménagement (par exemple : Zone d'Aménagement Concerté).

Article AUUAa1. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites, les types d'occupation ou d'utilisation des sols visés à l'article 1 du secteur UAa de la zone UA.

Article AUUAa1. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées par décision municipale et/ou préfectorale, en dehors du champ d'application de la Taxe d'Aménagement, les types d'occupation ou d'utilisation du sol du secteur UAa de la zone UA. L'opération devra comporter un plan d'ensemble correspondant à la totalité de la zone AUUAa1. La zone AUUAa1 devra représenter une densité minimum de 30 logements par hectare de terrain brut (espaces publics et communs inclus).
La zone AUUAa1 fait l'objet de prescriptions énoncées dans le dossier le dossier « Orientations d'Aménagement » qui complète le présent règlement.
Cependant, une mise en œuvre graduelle pourra être autorisée ou imposée afin d'assurer un apport démographique graduel ainsi qu'un bon équilibre avec la réceptivité des équipements collectifs.
Les ouvrages de distribution publique d'électricité seront autorisés conformément aux règles applicables dans la zone UA.
En application de l'article L. 123-1-5 16° alinéa du Code de l'Urbanisme, dans le respect de la mise en œuvre des objectifs municipaux de mixité sociale, dans la zone AUUAa1, tout programme de réalisation de plus de 9 logements devra comporter au minimum 20% de logements (locatifs et/ou accession) aidés par l'Etat.
Les équipements publics nécessaires, énumérés et décrits au rapport de présentation, et/ou portés sur les documents graphiques, et/ou répertoriés dans les documents annexés au plan local d'urbanisme, devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.
Il est rappelé que seuls les équipements publics réalisés dans l'intérêt principal des futurs usagers des constructions peuvent être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs.

Article AUUAa1. 3 - ACCES ET VOIRIE

Les règles applicables sont celles du secteur UAa de la zone U.

Article AUUAa1. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles applicables sont celles du secteur UAa de la zone U.

Article AUUAa1. 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Les règles applicables sont celles du secteur UAa de la zone U.

Article AUUAa1. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles applicables sont celles du secteur UAa de la zone U.

Article AUUAa.1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles applicables sont celles du secteur UAa de la zone U.

Article AUUAa1. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles applicables sont celles du secteur UAa de la zone U.

Article AUUAa1. 9 - EMPRISE AU SOL

Les règles applicables sont celles du secteur UAa de la zone U.

Article AUUAa1. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les règles applicables sont celles du secteur UAa de la zone U.

Article AUUAa1. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles applicables sont celles du secteur UAa de la zone U.

Article AUUAa1. 12 - STATIONNEMENT

Les règles applicables sont celles du secteur UAa de la zone U.

Article AUUAa1. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les règles applicables sont celles du secteur UAa de la zone U.

Article AUUAa1. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les règles applicables sont celles du secteur UAa de la zone U.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- - - -

Caractère de la zone :

Article 1. - Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2. - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3. - Accès et voiries
Article 4. - Desserte par les réseaux
Article 5. – Superficies minimales 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
Article 10. - Hauteur maximum des constructions
Article 11. - Aspect extérieur
Article 12. - Stationnement
Article 13. - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
Article 14. - Coefficient d'occupation du sol

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Cette zone comporte le secteur A qui couvre la majeure partie, le secteur A, situé au Nord de la commune, appelé Moyencourt et le secteur A**, situé face au château des Ifs. Le secteur A** ne peut recevoir aucune construction de manière à laisser libre la perspective visuelle du château depuis une fraction de la rue du bois carré.*

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

A l'exception de la réfection et de l'extension limitée des constructions existantes, des installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière ; des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières, toutes constructions et installations nouvelles dans une bande de 50 m à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du Service Environnement de la Direction Départementale du Territoire des Yvelines.

A l'exception des utilisations des sols visées à l'alinéa précédent, sont interdites toutes constructions ou installations non mentionnées à l'article A 2.

La zone A** ne peut recevoir aucune construction.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement principal des exploitants agricoles.

Les constructions des bâtiments d'exploitation destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à leur exploitation et d'une manière générale les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles d'au moins une demi-SMI (demi Superficie Minimum d'Installation), et,
d'une SMI concernant de la pension et de l'élevage des équidés. Dans ces conditions et selon l'arrêté Ministériel de mars 2007, les exploitations concernées devront disposer au minimum soit de :

- 10 équidés pour les pensions,
- de 40 ha de terres pour l'élevage des équidés. Ces 40 ha seront constitués de parcelles situées sur la commune d'Orgerus et les communes riveraines.

Les installations nécessaires à la culture sous serres ou sous abris.

Les chaufferies, installations et combustions, réservoirs de gaz et d'hydrocarbures, à condition d'être destinés exclusivement au chauffage des bâtiments admis dans la zone.

La reconstruction d'immeubles sinistrés.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ferroviaires.

Dans le secteur A* situé à Moyencourt, au Nord du territoire communal, les bâtiments existants, peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Dans ce cas les dispositions applicables sont les suivantes :

En secteur A*, sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les aménagements à usage d'activités agricoles, d'activités de recherche, de production, de commerce de détail et d'artisanat, de bureaux et de services, d'hôtel, de restaurant, de loisir et d'équipement collectif.

L'aménagement, la réfection, la reconstruction et l'extension des constructions existantes,

Les réserves à condition d'être liées à une activité de vente sur place,

Les chaufferies, installations de combustion, réservoirs de gaz et d'hydrocarbure à condition d'être destinés exclusivement aux chauffages des bâtiments admis dans la zone,

Les garages et les aires de stationnement,

Les installations de baraquement de chantier à titre provisoire,

Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation des opérations autorisées,

Les postes de transformation électrique, de télécommunication, de gaz etc.
Les projets relatifs aux établissements recevant du public (ERP) situés de part et d'autre des canalisation de transport de gaz figurant aux plans de zonage et sur le plan des servitudes, devront respecter les distances de recul définies dans l'annexe au présent règlement intitulée « Liste des servitudes ».

Dans le cadre de l'application du SDAGE approuvé en 2009, les constructions et aménagements situés dans les zones potentiellement humides figurant en annexe au présent règlement, peuvent être soumis à une procédure « Loi sur l'eau », au titre de la rubrique 3.1.1.0. du titre III de la nomenclature annexée à l'article R 214-1 du Code de l'Environnement, en fonction de leur nature dès lors que les seuils sont atteints. On veillera particulièrement à limiter l'imperméabilisation des sols.

Article A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ainsi que permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. L'emprise des voies automobiles nouvelles ne pourra être inférieure à 4m de large.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
Les voies nouvelles se terminant en impasse ne devront pas excéder 50m de longueur et seront aménagées, à l'intérieur des 50 m, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

a) eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Assainissement autonome

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau existe ou viendrait à être crée, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans à ce réseau. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

b) eaux pluviales

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article A 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Non règlementées.

Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales et à moins de 6 m de l'alignement des autres routes.

Cependant les constructions existantes, y compris leur extension, et celles nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêts collectifs et ferroviaires pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles devront être édifiées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Cependant, les parties de constructions en retrait doivent s'écarter d'une distance mesurée perpendiculairement, égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé (mesuré selon la moyenne des hauteurs des égouts du toit et non au faîtage du pignon) avec un minimum de 2,5 m.

La distance n'est pas réglementée entre bâtiment principal et bâtiments annexes tels que garage, remise, cellier, abri de jardin, piscine non couverte, etc.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments existants et à ceux reconstruits dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 13 m au maximum à l'exception des ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres ouvrages techniques. Les bâtiments existants et ceux reconstruits ne sont pas assujettis à ces règles.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions générales, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

Sous réserves des conditions énoncées ci-dessus pourront être autorisés, la réhabilitation du volume des bâtiments agricoles existants (à l'exception des hangars et constructions légères : bois, tôle, etc…) et leur aménagement en totalité ou pour partie à condition qu'elle respecte la composition et la volumétrie de l'ensemble bâti, son expression architecturale ainsi que le traitement de ses abords (cour pavée, mur d'enceinte, alignement d'arbres, mare, contreforts, etc.)

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

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc, est interdit.

Clôtures : Les clôtures, lorsqu'il en sera réalisé, ne devront pas dépasser 2,5m de hauteur, elles devront être constituées :
. soit de haies vives d'essences locales doublant ou non une grille ou un grillage.
. soit de lisses du type « Paddock ».
. soit de murs enduits grattés à la truelle ou projeté gratté fin, ou de pierre apparente avec joints à fleur de pierre.
Les panneaux de production d'eau chaude solaire et photovoltaïques sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possibles.

Article A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

I - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Voir le titre V du présent règlement

II – Obligations de planter :
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
Les marges d'isolement des établissements et dépôts autorisés ainsi que les marges de recul sur l'alignement, doivent être aménagées en espaces verts et entretenues.

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non règlementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE DE PROTECTION DE SITE OU DE RISQUES

En raison de la reconnaissance de l'état de fait, cette zone comporte 3 secteurs :

- *Le secteur N qui est intégralement protégé pour tenir compte de son caractère essentiellement boisé pour l'essentiel.*
- *Le secteur N* qui correspond à la reconnaissance des hameaux et du bâti, répartis sur l'ensemble des espaces agricoles, qui sont composés d'un habitat existant plus ou moins diffus. Ce secteur était pour l'essentiel couvert par la zone NB au P.O.S. initial. Seules quelques rares constructions nouvelles issues de divisions de terrains interstitiels et antérieurement classés en zone constructible NB pourront être édifiées.*
- *Le secteur N** correspond à la reconnaissance du grand parc partiellement bâti situé aux lieux-dits «La Bigoterie » ou « Pré-Bois » au sud-ouest du territoire communal.*

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

A l'exception de la réfection et de l'extension limitée des constructions existantes, des installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière ; des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières, toutes constructions et installations nouvelles dans une bande de 50 m à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. La limite des massifs et de leur lisière inconstructible sera appréciée en fonction de la réalité des boisements sur le terrain sous le contrôle du Service Environnement de la Direction Départementale du Territoire des Yvelines.

A l'exception des utilisations des sols visées à l'alinéa précédent, les constructions et établissements de toute nature sauf celles prévues à l'article N 2.

Afin d'assurer le passage des animaux dans le couloir écologique situé dans les Bois de Béconcelle, il est interdit de clore les lisières Nord-Ouest et Sud-Est dudit bois (voir le plan de zonage-réservations).

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Sont admis sous réserves qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

Les aménagements et améliorations des bâtiments existants.
La reconstruction, en cas de sinistre, de l'emprise au sol et de la superficie de plancher des constructions existantes.

Les équipements liés à la sécurité publique tels que station de surveillance atmosphérique, les bâtiments liés à la gestion et surveillance des forêts, les bâtiments et installations publics de communication radios-électriques.

Les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

Les terrassements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'hydrauliques, d'assainissement ou d'irrigation et ceux liés aux occupations du sol admises dans la zone.
Dans les périmètres d'espaces verts à protéger au titre de l'article L-123-1-5-7° alinéa du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés les équipements à usage de loisirs.
Dans les périmètres d'arbres et haies à protéger au titre de l'article L-123-1-5-7° alinéa du Code de l'Urbanisme, les arbres existants ne pourront être remplacés, en cas de besoins, que par de mêmes sujets.

En plus des occupations et utilisations des sols précitées, Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

En secteurs N* :
- Pour les terrains non encore bâtis respectant les dispositions de l'article N 5 page suivante, sont de surcroît autorisés les constructions à usage d'habitation et leurs annexes jusqu'à un maximum de 400 m2 de plancher.
- Pour les propriétés bâties existantes, sont de surcroît autorisées, la création, l'aménagement et l'extension de constructions dans la limite de 40% d'augmentation de la superficie de plancher initiale avec un maximum de 100 m2 supplémentaires ne pouvant être réalisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. L'aménagement et l'extension des entreprises artisanales existantes est autorisé dans la limite de 400 m2 de plancher au total, sous réserve que les travaux soient de nature à en réduire les nuisances éventuelles et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans les lieux.
En secteur N :** en raison du caractère et de l'importance de la propriété, sont de surcroît autorisées la création, l'aménagement et l'extension de constructions existantes dans la limite de 1.000 m2 de planchers supplémentaires s'ajoutant aux constructions existantes.

Dans le cadre de l'application du SDAGE approuvé en 2009, les constructions et aménagements situés dans les zones potentiellement humides figurant en annexe au présent règlement, peuvent être soumis à une procédure « Loi sur l'eau », au titre de la rubrique 3.1.1.0. du titre III de la nomenclature annexée à l'article R 214-1 du Code de l'Environnement, en fonction de leur nature dès lors que les seuils sont atteints. On veillera particulièrement à limiter l'imperméabilisation des sols.

Article N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ainsi que permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. L'emprise des voies automobiles nouvelles ne pourra être inférieure à 4m de large.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
Les voies nouvelles se terminant en impasse ne devront pas excéder 50m de longueur et seront aménagées, à l'intérieur des 50 m, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement :

a) eaux usées :
Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Assainissement autonome :
En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Toutefois, dès lors qu'un réseau existe ou viendrait à être crée, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée, dans un délai de deux ans à ce réseau. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

Réseaux divers :
Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Article N 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Pour le secteur N : non règlementé.
Pour les secteurs N* et N**: pour être constructible, tout terrain non bâti doit avoir : une superficie minimale de 3500 m².

Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'alignement des routes départementales et à moins de 6 m de l'alignement des autres routes.
Cependant les constructions existantes, y compris leur extension, et celles nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction autorisée :
- jusqu'aux deux limites séparatives latérales
- sur l'une des limites séparatives latérales
- en fond de parcelle
- en retrait des limites séparatives latérales

Les parties de constructions en retrait doivent s'écarter des limites séparatives et de fond de parcelle d'une distance mesurée perpendiculairement, égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé (mesuré selon la moyenne des hauteurs des égouts du toit et non au faîtage du pignon) avec un minimum de 3,0 m si elle ou s'il comporte des baies et de 2,0 m minimum s'il ou elle n'en comporte pas.

Les distances de recul ci-dessus définies s'appliquent également au droit des balcons et des terrasses situées en étage qui offrent des vues.

En cas de façade ou de pignon aveugles, la distance de recul doit être de 1 m au minimum. Cependant, la construction des bâtiments annexes, tels que garages, remises, celliers, abris de jardin, etc, soit en limites séparatives, soit en fond de parcelle, est autorisée sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 5,0 m au faîtage.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments existants et à ceux reconstruits dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.

Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Cependant, les parties de constructions en retrait doivent s'écarter d'une distance mesurée perpendiculairement, égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé (mesuré selon la moyenne des hauteurs des égouts du toit et non au faîtage du pignon) avec un minimum de 2,5 m si elle ou s'il comporte des baies.
La distance n'est pas réglementée entre bâtiment principal et bâtiments annexes tels que garage, remise, cellier, abri de jardin, piscine non couverte, etc.
Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments existants et à ceux reconstruits dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

Article N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tous points du faîtage, par rapport au niveau du sol naturel, ne peut excéder 9 m.

La hauteur du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,35 m sauf s'il s'agit de l'extension d'une construction existante.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximum prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs des façades mesurées à l'égout du toit.

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif.
Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments existants et à ceux reconstruits dans la limite de la hauteur des bâtiments détruits.
En raison de la nature argileuse des terrains, les sous-sols devraient faire l'objet de précautions techniques de réalisation.

Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR

a) Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

b) Les matériaux de construction tels que briques creuses, parpaings, béton, utilisés pour les bâtiments principaux comme pour les clôtures et murs de soutènement… devront être recouverts d'un ravalement de finition.

Les toitures terrasses nouvelles sont interdites. Les terrassons plats inférieurs à 20 m² sont cependant autorisés. Les toitures végétalisées quelles que soient leurs pentes sont autorisées.

Les toitures seront à deux pentes, avec une inclinaison minimum de 40° et 45° maximum, sauf s'il s'agit de s'intégrer à une construction existante. Ces inclinaisons ne concernent pas les vérandas, ni les constructions annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises…), ni les toitures végétalisées.

Les couvertures des bâtiments principaux seront en tuiles plates terre cuite (minimum 40 au m2 ou présentant le même aspect). Celles-ci seront de teintes naturelles dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson. Les teintes rouge vif et marron foncé sont interdites. Les tuiles de rives sont interdites.
Les couvertures en ardoises naturelles sont autorisées. Les couvertures en zinc pré-patiné sont autorisées pour les pentes inférieures à 36°.

Les façades et pignons des constructions nouvelles auront des teintes choisies dans des tons pastels. Le blanc pur est interdit.
Les façades et pignons en bois (à clins verticaux ou horizontaux) sont autorisés à condition qu'ils soient teintés dans la gamme ci-dessus énoncée.

Les menuiseries extérieures devront être peintes de teinte claire ou pastel.
Les volets pourront être de teinte blanche, gris clair, vert foncé, beige, de teinte claire ou pastel.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m. Les clôtures, lorsqu'elles sont maçonnées, devront avoir un traitement identique à ceux prescrits pour les murs de façade.

Les constructions existantes, leurs réfections et leurs extensions modérées ne sont pas assujetties aux dispositions définies au paragraphe b ci-dessus. Il en est de même pour les équipements d'intérêt collectif ainsi que pour les bâtiments annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises…), dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 30 m² et qui sont détachés des constructions principales d'habitation.

Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées pour des projets présentant une architecture contemporaine et/ou comportant des dispositifs bioclimatiques. Les panneaux de production d'eau chaude solaire et photovoltaïques sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possibles.

Article N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

I - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Voir le titre V du présent règlement

II – Obligation de planter :

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

Il sera planté des arbustes à feuillage persistant et des arbres fruitiers ou d'ornement de haute tige, à raison de un arbre par 100 m2 de terrain libre.

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V - ESPACES BOISES CLASSES

- - - -

TERRAINS BOISES CLASSES

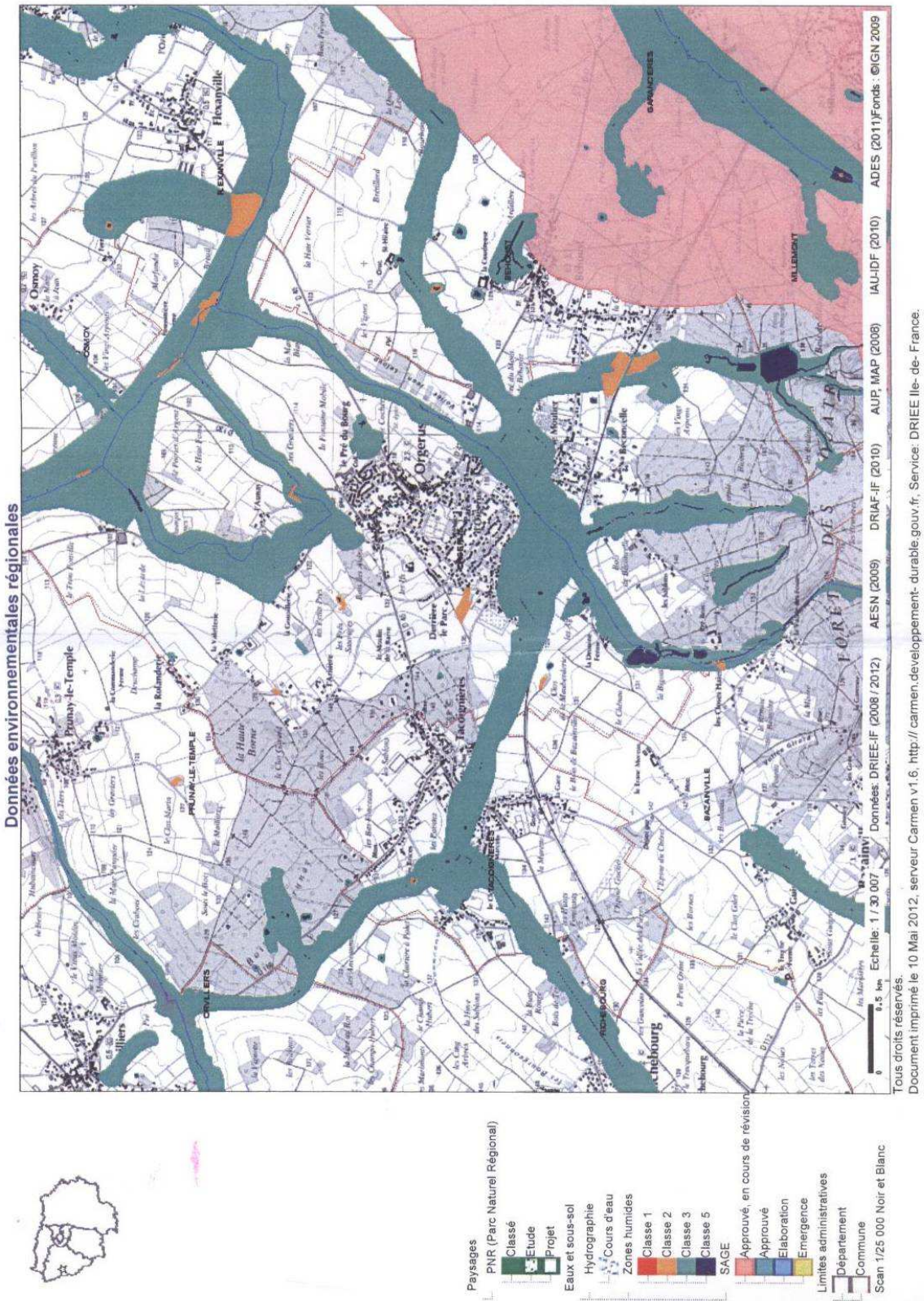
Les terrains indiqués aux documents graphiques par des hexagones sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.130.2. du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ORGERUS PLU – ANNEXE AU REGLEMENT

Zones potentiellement humides
et extraits de l'article R 214-1 du Code de l'Environnement



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Chemin :

Code de l'environnement
Partie réglementaire
Livre II : Milieux physiques
Titre Ier : Eau et milieux aquatiques et marins
Chapitre IV : Activités, installations et usage
Section 1 : Procédures d'autorisation ou de déclaration

Sous-section 1 : Champ d'application

Article R214-1

Modifié par Décret n°2007-1760 du 14 décembre 2007 - art. 10 (V)

Modifié par Décret n°2008-283 du 25 mars 2008 - art. 2

La nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 figure au tableau annexé au présent article.

Tableau de l'article R. 214-1 :

Nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du code de l'environnement

Le débit de référence du cours d'eau s'entend comme le débit moyen mensuel sec de récurrence cinq ans ci-après dénommé " le débit ".

Les niveaux de référence R1, R2, S1, N1 et N2, les teneurs à prendre en compte ainsi que les conditions de dérogation sont fixés par arrêté conjoint du ministre chargé de la mer et du ministre chargé de l'environnement.

Les classes de barrages de retenue et de digues de canaux A, B, C et D sont définies par l'article R. 214-112.

TITRE Ier

PRÉLÈVEMENTS

1. 1. 1. 0. Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau (D).

1. 1. 2. 0. Prélèvements permanents ou temporaires issus d'un forage, puits ou ouvrage souterrain dans un système aquifère, à l'exclusion de nappes d'accompagnement de cours d'eau, par pompage, drainage, dérivation ou tout autre procédé, le volume total prélevé étant :

1° Supérieur ou égal à 200 000 m3 / an (A) ;

2° Supérieur à 10 000 m3 / an mais inférieur à 200 000 m3 / an (D).

1. 2. 1. 0. A l'exception des prélèvements faisant l'objet d'une convention avec l'attributaire du débit affecté prévu par l'article L. 214-9, prélèvements et installations et ouvrages permettant le prélèvement, y compris par dérivation, dans un cours d'eau, dans sa nappe d'accompagnement ou dans un plan d'eau ou canal alimenté par ce cours d'eau ou cette nappe :

1° D'une capacité totale maximale supérieure ou égale à 1 000 m3 / heure ou à 5 % du débit du cours d'eau ou, à défaut, du débit global d'alimentation du canal ou du plan d'eau (A) ;

2° D'une capacité totale maximale comprise entre 400 et 1 000 m3 / heure ou entre 2 et 5 % du débit du cours d'eau ou, à défaut, du débit global d'alimentation du canal ou du plan d'eau (D).

1. 2. 2. 0. A l'exception des prélèvements faisant l'objet d'une convention avec l'attributaire du débit affecté prévu par l'article L. 214-9, prélèvements et installations et ouvrages permettant le prélèvement, dans un cours d'eau, sa nappe d'accompagnement ou un plan d'eau ou canal alimenté par ce cours d'eau ou cette

nappe, lorsque le débit du cours d'eau en période d'étiage résulte, pour plus de moitié, d'une réalimentation artificielle. Toutefois, en ce qui concerne la Seine, la Loire, la Marne et l'Yonne, il n'y a lieu à autorisation que lorsque la capacité du prélèvement est supérieure à 80 m3 / h (A).

1. 3. 1. 0. A l'exception des prélèvements faisant l'objet d'une convention avec l'attributaire du débit affecté prévu par l'article L. 214-9, ouvrages, installations, travaux permettant un prélèvement total d'eau dans une zone où des mesures permanentes de répartition quantitative instituées, notamment au titre de l'article L. 211-2, ont prévu l'abaissement des seuils :

1° Capacité supérieure ou égale à 8 m3 / h (A) ;

2° Dans les autres cas (D).

TITRE II

REJETS

2. 1. 1. 0. Stations d'épuration des agglomérations d'assainissement ou dispositifs d'assainissement non collectif devant traiter une charge brute de pollution organique au sens de l'article R. 2224-6 du code général des collectivités territoriales :

1° Supérieure à 600 kg de DBO5 (A) ;

2° Supérieure à 12 kg de DBO5, mais inférieure ou égale à 600 kg de DBO5 (D).

2. 1. 2. 0. Déversoirs d'orage situés sur un système de collecte des eaux usées destiné à collecter un flux polluant journalier :

1° Supérieur à 600 kg de DBO5 (A) ;

2° Supérieur à 12 kg de DBO5, mais inférieur ou égal à 600 kg de DBO5 (D).

2. 1. 3. 0. Epandage de boues issues du traitement des eaux usées, la quantité de boues épandues dans l'année, produites dans l'unité de traitement considérée, présentant les caractéristiques suivantes :

1° Quantité de matière sèche supérieure à 800 t / an ou azote total supérieur à 40 t / an (A) ;

2° Quantité de matière sèche comprise entre 3 et 800 t / an ou azote total compris entre 0,15 t / an et 40 t / an (D).

Pour l'application de ces seuils, sont à prendre en compte les volumes et quantités maximales de boues destinées à l'épandage dans les unités de traitement concernées.

2. 1. 4. 0. Epandage d'effluents ou de boues, à l'exception de celles visées à la rubrique 2. 1. 3. 0, la quantité d'effluents ou de boues épandues présentant les caractéristiques suivantes :

1° Azote total supérieur à 10 t / an ou volume annuel supérieur à 500 000 m3 / an ou DBO5 supérieure à 5 t / an (A) ;

2° Azote total compris entre 1 t / an et 10 t / an ou volume annuel compris entre 50 000 et 500 000 m3 / an ou DBO5 comprise entre 500 kg et 5 t / an (D).

2. 1. 5. 0. Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ;

2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).

2. 2. 1. 0. Rejet dans les eaux douces superficielles susceptible de modifier le régime des eaux, à l'exclusion des rejets visés à la rubrique 2. 1. 5. 0 ainsi que des rejets des ouvrages visés aux rubriques 2. 1. 1. 0 et 2. 1. 2. 0, la capacité totale de rejet de l'ouvrage étant :

1° Supérieure ou égale à 10 000 m3 / j ou à 25 % du débit moyen interannuel du cours d'eau (A) ;

2° Supérieure à 2 000 m3 / j ou à 5 % du débit moyen interannuel du cours d'eau mais inférieure à 10 000 m3 / j et à 25 % du débit moyen interannuel du cours d'eau (D).

2. 2. 2. 0. Rejets en mer, la capacité totale de rejet étant supérieure à 100 000 m3 / j (D).

2. 2. 3. 0. Rejet dans les eaux de surface, à l'exclusion des rejets visés aux rubriques 4. 1. 3. 0,2. 1. 1. 0,2. 1. 2. 0 et 2. 1. 5. 0 :

1° Le flux total de pollution brute étant :

a) Supérieur ou égal au niveau de référence R2 pour l'un au moins des paramètres qui y figurent (A) ;

b) Compris entre les niveaux de référence R1 et R2 pour l'un au moins des paramètres qui y figurent (D).

2° Le produit de la concentration maximale d'Escherichia coli, par le débit moyen journalier du rejet situé à moins de 1 km d'une zone conchylicole ou de culture marine, d'une prise d'eau potable ou d'une zone de baignade, au sens des articles D. 1332-1 et D. 1332-16 du code de la santé publique, étant :

a) Supérieur ou égal à 1011 E coli / j (A) ;

b) Compris entre 1010 à 1011 E coli / j (D).

2. 2. 4. 0. Installations ou activités à l'origine d'un effluent correspondant à un apport au milieu aquatique de plus de 1 t / jour de sels dissous (D).

2. 3. 1. 0. Rejets d'effluents sur le sol ou dans le sous-sol, à l'exclusion des rejets visés à la rubrique 2. 1. 5. 0, des rejets des ouvrages visés aux rubriques 2. 1. 1. 0,2. 1. 2. 0, des épandages visés aux rubriques 2. 1. 3. 0 et 2. 1. 4. 0, ainsi que des réinjections visées à la rubrique 5. 1. 1. 0. (A).

2. 3. 2. 0. Recharge artificielle des eaux souterraines (A).

TITRE III

IMPACTS SUR LE MILIEU AQUATIQUE OU SUR LA SÉCURITÉ PUBLIQUE

3. 1. 1. 0. Installations, ouvrages, remblais et épis, dans le lit mineur d'un cours d'eau, constituant :

1° Un obstacle à l'écoulement des crues (A) ;

2° Un obstacle à la continuité écologique :

a) Entraînant une différence de niveau supérieure ou égale à 50 cm, pour le débit moyen annuel de la ligne d'eau entre l'amont et l'aval de l'ouvrage ou de l'installation (A) ;

b) Entraînant une différence de niveau supérieure à 20 cm mais inférieure à 50 cm pour le débit moyen annuel de la ligne d'eau entre l'amont et l'aval de l'ouvrage ou de l'installation (D).

Au sens de la présente rubrique, la continuité écologique des cours d'eau se définit par la libre circulation des espèces biologiques et par le bon déroulement du transport naturel des sédiments.

3. 1. 2. 0. Installations, ouvrages, travaux ou activités conduisant à modifier le profil en long ou le profil en travers du lit mineur d'un cours d'eau, à l'exclusion de ceux visés à la rubrique 3. 1. 4. 0, ou conduisant à la dérivation d'un cours d'eau :

1° Sur une longueur de cours d'eau supérieure ou égale à 100 m (A) ;

2° Sur une longueur de cours d'eau inférieure à 100 m (D).

Le lit mineur d'un cours d'eau est l'espace recouvert par les eaux coulant à pleins bords avant débordement.

3. 1. 3. 0. Installations ou ouvrages ayant un impact sensible sur la luminosité nécessaire au maintien de la vie et de la circulation aquatique dans un cours d'eau sur une longueur :

1° Supérieure ou égale à 100 m (A) ;

2° Supérieure ou égale à 10 m et inférieure à 100 m (D).

3. 1. 4. 0. Consolidation ou protection des berges, à l'exclusion des canaux artificiels, par des techniques autres que végétales vivantes :

1° Sur une longueur supérieure ou égale à 200 m (A) ;

2° Sur une longueur supérieure ou égale à 20 m mais inférieure à 200 m (D).

3. 1. 5. 0. Installations, ouvrages, travaux ou activités, dans le lit mineur d'un cours d'eau, étant de nature à détruire les frayères, les zones de croissance ou les zones d'alimentation de la faune piscicole, des crustacés et des batraciens , ou dans le lit majeur d'un cours d'eau, étant de nature à détruire les frayères de brochet :

1° Destruction de plus de 200 m2 de frayères (A) ;

2° Dans les autres cas (D).

3. 2. 1. 0. Entretien de cours d'eau ou de canaux, à l'exclusion de l'entretien visé à l'article L. 215-14 réalisé par le propriétaire riverain, des dragages visés à la rubrique 4. 1. 3. 0 et de l'entretien des ouvrages visés à la rubrique 2. 1. 5. 0, le volume des sédiments extraits étant au cours d'une année :

1° Supérieur à 2 000 m3 (A) ;

2° Inférieur ou égal à 2 000 m3 dont la teneur des sédiments extraits est supérieure ou égale au niveau de référence S1 (A) ;

3° Inférieur ou égal à 2 000 m3 dont la teneur des sédiments extraits est inférieure au niveau de référence S1 (D).

L'autorisation est valable pour une durée qui ne peut être supérieure à dix ans. L'autorisation prend également en compte les éventuels sous-produits et leur devenir.

3. 2. 2. 0. Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau :

1° Surface soustraite supérieure ou égale à 10 000 m2 (A) ;

2° Surface soustraite supérieure ou égale à 400 m2 et inférieure à 10 000 m2 (D).

Au sens de la présente rubrique, le lit majeur du cours d'eau est la zone naturellement inondable par la plus forte crue connue ou par la crue centennale si celle-ci est supérieure. La surface soustraite est la surface soustraite à l'expansion des crues du fait de l'existence de l'installation ou ouvrage, y compris la surface occupée par l'installation, l'ouvrage ou le remblai dans le lit majeur.

3. 2. 3. 0. Plans d'eau, permanents ou non :

1° Dont la superficie est supérieure ou égale à 3 ha (A) ;

2° Dont la superficie est supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 3 ha (D).

3. 2. 4. 0. 1° Vidanges de plans d'eau issus de barrages de retenue, dont la hauteur est supérieure à 10 m ou dont le volume de la retenue est supérieur à 5 000 000 m3 (A) ;

2° Autres vidanges de plans d'eau, dont la superficie est supérieure à 0,1 ha, hors opération de chômage des voies navigables, hors piscicultures mentionnées à l'article L. 431-6, hors plans d'eau mentionnés à l'article L. 431-7 (D).

Les vidanges périodiques des plans d'eau visés au 2° font l'objet d'une déclaration unique.

3. 2. 5. 0. Barrage de retenue et digues de canaux :

1° De classes A, B ou C (A) ;

2° De classe D (D).

3. 2. 6. 0. Digues à l'exception de celles visées à la rubrique 3. 2. 5. 0 :

1° De protection contre les inondations et submersions (A) ;

2° De rivières canalisées (D).

3. 2. 7. 0. Piscicultures d'eau douce mentionnées à l'article L. 431-6 (D).

3. 3. 1. 0. Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant :

1° Supérieure ou égale à 1 ha (A) ;

2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha (D).

3. 3. 2. 0. Réalisation de réseaux de drainage permettant le drainage d'une superficie :

1° Supérieure ou égale à 100 ha (A) ;

2° Supérieure à 20 ha mais inférieure à 100 ha (D).

3. 3. 3. 0. Canalisations de transports d'hydrocarbures ou de produits chimiques liquides dont le produit du diamètre extérieur par la longueur est égal ou supérieur à 5 000 m2 (A).

TITRE IV

IMPACTS SUR LE MILIEU MARIN

Au sens du présent titre, le milieu marin est constitué par :

-les eaux des ports maritimes et des accès aux ports maritimes sauf celles qui sont à l'amont du front de salinité dans les estuaires de la Seine, de la Loire et de la Gironde ;

-les eaux côtières du rivage de la mer jusqu'à la limite extérieure de la mer territoriale ;

-les eaux de transition des cours d'eau à l'aval du front de salinité ;