

Département des Yvelines
Commune de **VILLETTE**
Plan Local d'Urbanisme
REGLEMENT



Réalisation :
Commune de VILLETTE
et
S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON
6 rue du Perche – 75003 PARIS

en collaboration avec :
Direction Départementale des Territoires
Service Aménagement

P.L.U. APPROUVÉ LE : 8 Avril 2014

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan	4
ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations	4
ARTICLE 3 - Division du territoire en zones	5
ARTICLE 4 - Adaptations mineures	7
ARTICLE 5 – Dispositions générales aux équipements publics d'intérêt général	7
ARTICLE 6 – Bâtiments sinistrés	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	8
- Zone UA	9
- Zone UB	20
- Zone UEP	31
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	39
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	48
A N N E X E S	55
I Définitions	
II Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentairement aux dispositions du P.L.U	
III Normes de stationnement	
IV Arrêté préfectoral relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.	
V Mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols Retrait / gonflement des sols argileux	
VI Arrêté préfectoral portant délimitation du périmètre des zones à risques d'inondation des cours d'eau non domaniaux et arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs de la commune de Villette	
VII Implantation par rapport aux voies à grande circulation	
VIII Arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs au schéma directeur Départemental des structures agricoles des Yvelines	
IX Liste des éléments du patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme	

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**CE RÈGLEMENT EST ÉTABLI CONFORMÉMENT AUX ARTICLES L 123 ET R 123
DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.**

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune

**ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LÉGISLATIONS
RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1 - Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R 111.4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R 111.15 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

(voir annexe II)

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
--

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », en zone agricole « A » et en zone naturelle ou forestière « N ».

1 - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

UA – Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont souvent construits en ordre continu,

UB - Zone à vocation principale d'habitat qui concerne les secteurs d'extension de la commune.

UEP - Zone réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

2 - LA ZONE AGRICOLE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV est la suivante :

A - Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

3 - LA ZONE NATURELLE OU FORESTIERE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V est la suivante :

N - Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

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

Section I - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières.

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Le règlement peut en vertu de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme (loi n°2010-788 du 12/07/2010), notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions travaux, installations et aménagements de respecter des performances en matière de performances énergétiques et environnementales renforcées (article 15) et en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques des critères de qualité renforcée (article 16).

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, telles que définies à l'annexe du présent règlement, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

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 d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Les équipements publics d'intérêt général de petite dimension de type poste de distribution public EDF-GDF, poste de relèvement... ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les caractéristiques de terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement et les marges d'isolement.

ARTICLE 6 – BÂTIMENTS SINISTRÉS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Titre II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE UA

Conformément à l'analyse du rapport de présentation, cette zone correspond aux centres agglomérés traditionnels.

L'implantation y est en règle général, construit en ordre continu, à l'alignement des voies. Elle recouvre les secteurs urbanisés de la commune à caractère d'habitat, de services et d'activités.

Elle comprend :
un secteur **UAa** qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 9 et 13.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- Les installations classées,
- Les constructions ou installations à destination :
 - d'activités industrielles,
 - d'entrepôts,
 - d'exploitation agricole ou forestière nouvelle
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés. Cette disposition ne concerne pas la démolition de bâtiments anciens en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation. Les démolitions sont soumises à permis de démolir si la commune a institué une délibération du Conseil Municipal dans ce sens.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES
--

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Délimitation du périmètre des zones à risques liés aux inondations - Arrêté préfectoral du 02/11/1992 valant servitude d'utilité publique. En conséquence, les dispositions de l'arrêté préfectoral figurant à l'annexe VI du règlement de PLU s'imposent, ainsi que le règlement, qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol en zone B (zone inondable connue).

Éléments paysagers à protéger : le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiés au rapport de présentation, recensés dans le tableau figurant à l'annexe IX du règlement de PLU et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UA 3, UA 11 et UA 13, en application de l'article L. 123-1-5 6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

Isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit : - Arrêté préfectoral n°00.395/DUEL du 30 mai 1996 valant servitude d'utilité publique: la RD 983 en infrastructure est classée en catégorie 3. En conséquence, les dispositions de l'arrêté préfectoral figurant à l'annexe IV du règlement de PLU s'imposent. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 m sur la totalité du tronçon.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les terrains devront disposer d'un accès d'une largeur minimum de **3,50 m**.

2 - VOIRIE

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

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies doit être au minimum de **3,50 mètres** d'emprise.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

3 - SENTES PIÉTONNES

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L .123-1-5-6° du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- Chemin de la Source
- Sentes internes perpendiculaires à la rue Saint Martin

Les sentes enherbées constituent des corridors écologiques pour la faune : le couvert végétal devra être maintenu.

Il est interdit de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques.

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 pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surface étanche...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité , de téléphone , de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété .

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Les constructions **doivent être édifiées à l'alignement** des voies publiques existantes ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Elles **peuvent cependant s'édifier en retrait** :

- pour assurer une continuité bâtie avec des bâtiments voisins, eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.
- lorsque l'alignement est marqué par un mur plein de caractère à conserver ou par une clôture conforme aux prescriptions de l'article 11.

La continuité bâtie à l'alignement sera assurée par des constructions, des clôtures ou par les deux.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux abris de jardin et aux piscines non couvertes.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions pourront être implantées **sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait** par rapport à celles-ci aux conditions suivantes :

- retrait minimal de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions comportent des ouvertures.
- retrait minimal de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions ne comportent pas d'ouvertures. (seuls les châssis fixes, les verres opaques, les pavés de verre, les portes d'entrée pleines sont admis).

CAS PARTICULIERS

Les modifications, extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes si la hauteur prise à l'égout du toit ou en haut de l'acrotère n'excède pas 3,50 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m²
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **8 mètres**.

La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à **4 mètres**.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux piscines non couvertes,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Zone UA hormis secteur UAa

Aucune prescription

Secteur UAa

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et des bâtiments annexes ne pourra excéder **30%** de la superficie du terrain.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit. En cas de toiture-terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel.

Le nombre de niveaux est limité à R +1+ C.

La hauteur des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **3,50 mètres à l'égout du toit**, ou au point haut de l'acrotère sauf dans un but d'harmonisation architecturale.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

- **aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;**
- **aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.**

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couverture

Les pentes des toitures principales devront être comprises **entre 35 et 45°** sur l'horizontale.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles plates petit moule (22/m² au minimum) ou en ardoises pour les extensions ou réfection de constructions existantes couvertes en ardoises.

Les toitures en terrasse végétalisées et à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires ne devront pas être visibles du domaine public;
- Les capteurs solaires devront être disposés en un seul bandeau horizontal le long de la gouttière, ou bien être installés sur la totalité de la surface de la toiture notamment concernant les versants de toiture des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...).

Dans le cas de construction de maisons contemporaines ou de rénovations de style contemporain : les panneaux pourront être admis en toiture et en façade à condition qu'ils soient incorporés au bâti et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Murs

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés.

Les maçonneries en pierres ou en meulières seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Sont interdits les incrustations de pierre apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Le jointoiement d'un mur doit toujours être plus clair que les pierres.

Clôtures

Les murs de clôture en pierre devront, dans toute la mesure du possible, être conservés.

Ils pourront être aménagés pour permettre les accès.

Ils pourront également être reconstruits dans la limite d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles
- soit d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer de la même teinte ou sur un muret de soubassement en pierres apparentes mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales : charmillles, noisetiers, lilas, buis, etc...

Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

Toutefois, **les abris de jardin** auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.

Divers

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.

Ces éléments seront d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:

Les **éléments du patrimoine bâti d'intérêt** localisés au plan de zonage et recensés à l'annexe IX du présent règlement, devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique, en application de l'article L 123.1-5- 7 °du Code de l'Urbanisme.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une **préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments**.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Une dérogation à cette disposition pourra être possible en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation ainsi que pour les bâtiments encadrant les cours de ferme identifiées ; dans ce cas la composition bâtie existante autour de la cour devra être recréée.

Les **murs de clôture** pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 100 m² d'espace non construit.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

Zone UA hormis le secteur UAa

La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins **25% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.**

Secteur UAa

La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins **50% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.**

Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:

Les **éléments du patrimoine paysager d'intérêt** localisés au plan de zonage et recensés à l'annexe IX du présent règlement, devront impérativement être conservés, en application de l'article L 123.1-5- 7 °du Code de l'Urbanisme.

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Les **cours communes et les cours de ferme** localisées au plan de zonage doivent être préservées et garder leur vocation de cour.

- cour commune rue St Martin
- cour de ferme – hameau de Leuze

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le COS maximal autorisé est de **0,80**.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

– aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas où une partie a été détachée, depuis moins de 10 ans, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, elle ne peut être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

CHAPITRE UB

Conformément à l'analyse du rapport de présentation, cette zone résidentielle est réservée principalement à l'habitat.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement pour la protection de l'environnement.
- Les constructions ou installations à destination :
 - **de nouvelles activités industrielles,**
 - **d'entrepôts, hormis ceux admis à l'article 2.**
 - **d'exploitation agricole ou forestière**
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés. Cette disposition ne concerne pas la démolition de bâtiments anciens en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation. Les démolitions sont soumises à permis de démolir si la commune a institué une délibération du Conseil Municipal dans ce sens.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**
- **Les décharges.**

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES
--

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article I.

- Les établissements ou installations à usage d'entrepôts à condition :

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- pour ceux liés à une surface de vente, que la surface de plancher soit inférieure à 200 m² et que les conditions d'accès soient adaptées aux caractéristiques des voies existantes.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Délimitation du périmètre des zones à risques liés aux inondations - Arrêté préfectoral du 02/11/1992) valant servitude d'utilité publique. En conséquence, les dispositions de l'arrêté préfectoral figurant à l'annexe VI du règlement de PLU s'imposent, ainsi que le règlement, qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol en zone B (zone inondable connue).

Éléments paysagers à protéger : le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiés au rapport de présentation, recensés dans le tableau figurant à l'annexe IX du règlement de PLU et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UB 3, UB 11 et UB 13, en application de l'article L. 123-1-5 6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

Isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit : - Arrêté préfectoral n°00.395/DUEL du 30 mai 1996 valant servitude d'utilité publique : la RD 983 en infrastructure est classée en catégorie 3. En conséquence, les dispositions de l'arrêté préfectoral figurant à l'annexe IV du règlement de PLU s'imposent. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 m sur la totalité du tronçon.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les terrains devront disposer d'un accès d'une largeur minimum de **3,50 m**.

2 - VOIRIE

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

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies doit être de **3,50 mètres** d'emprise.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

3 - SENTES PIÉTONNES

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L .123-1-5-6° du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

- Chemin des ravins ou des graviers
- Chemin rural au lieudit « chemin de Paris »
- Chemin rural n°3 dit de Villette à Arnouville.

Les sentes enherbées constituent des corridors écologiques pour la faune : le couvert végétal devra être maintenu.

Il est interdit de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques.

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 pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surface étanche...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone , de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **5 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Bande d'implantation et marge de recul

Les constructions doivent respecter, lorsqu'elles existent, les bandes d'implantation et marge de recul indiquées au plan de zonage pour tenir compte de la topographie du terrain.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants,
- aux annexes des constructions existantes,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions pourront être implantées **sur une limite séparative ou en retrait** par rapport à celles-ci aux conditions suivantes :

- retrait minimal de **6 mètres** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions comportent des ouvertures.
- retrait minimal de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions ne comportent pas d'ouvertures. (seuls les châssis fixes, les verres opaques, les pavés de verre, les portes d'entrée pleines sont admis).

CAS PARTICULIERS

Les modifications, extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm.
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes si la hauteur prise à l'égout du toit ou en haut de l'acrotère n'excède pas 3,50 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m²
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc.).
- aux modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **8 mètres**.

La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à **4 mètres**.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux piscines non couvertes,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et des bâtiments annexes ne pourra excéder **30%** de la superficie du terrain.

Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas une hauteur de 3,50 m. et 10% de la superficie de terrain

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit. En cas de toiture-terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel.

La hauteur des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder **3,50 mètres à l'égout du toit**, ou au point haut de l'acrotère sauf dans un but d'harmonisation architecturale.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas :

- **aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ;**
- **aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.**

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couverture

Les pentes des toitures principales devront être comprises **entre 35 et 45°** sur l'horizontale.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles plates petit moule (22/m² au minimum) ou en ardoises pour les extensions ou réfection de constructions existantes couvertes en ardoises.

Les toitures en terrasse végétalisées et à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs d'intégration architecturale et de développement durable ou en cas de modifications de bâtiments existants.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires devront être disposés en un seul bandeau horizontal le long de la gouttière, ou bien être installés sur la totalité de la surface de la toiture notamment concernant les versants de toiture des annexes existantes ou à créer (garage, appentis, véranda, local poubelle...).

Dans le cas de construction de maisons contemporaines ou de rénovations de style contemporain : les panneaux pourront être admis en toiture et en façade à condition qu'ils soient incorporés au bâti et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Murs

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés.

Les maçonneries en pierres ou en meulières seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Sont interdits les incrustations de pierre apparentes dans les murs enduits, les joints colorés, les joints fortement en creux ou saillants. Le jointoiement d'un mur doit toujours être plus clair que les pierres.

Clôtures

Les clôtures sur rue devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles
- soit d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer de la même teinte ou sur un muret de soubassement en pierres apparentes mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales : charmilles, noisetiers, lilas, buis, etc...

Garages et annexes

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci.

Toutefois, **les abris de jardin** auront un aspect simple. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté.

Divers

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.

Ces éléments seront d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:

Les **éléments du patrimoine bâti d'intérêt** localisés au plan de zonage et recensés à l'annexe IX du présent règlement, devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique, en application de l'article L 123.1-5- 7 °du Code de l'Urbanisme.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une **préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments**.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Une dérogation à cette disposition pourra être possible en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation ainsi que pour les bâtiments encadrant les cours de ferme identifiées ; dans ce cas la composition bâtie existante autour de la cour devra être recrée.

Les **murs de clôture** pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES
--

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins **50% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.**

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Pour toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, les arbres à abattre pour les constructions et les emplacements des plantations à réaliser.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:

Les **éléments du patrimoine paysager d'intérêt** localisés au plan de zonage et recensés à l'annexe IX du présent règlement, devront impérativement être conservés, en application de l'article L 123.1-5- 7 °du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés, les jardins et parcs identifiés seront conservés.

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Le COS maximal autorisé est de **0,40**.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

– aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas où une partie a été détachée, depuis moins de 10 ans, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, elle ne peut être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

CHAPITRE UEP

Conformément à l'analyse du rapport de présentation, cette zone est réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**

- Les constructions ou installations à destination :

- d'hébergement hôtelier
- de commerce
- d'artisanat
- de locaux industriels
- d'exploitation agricole ou forestière

- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.

- Les habitations légères de loisirs.

- Les carrières

- Les décharges

- Les dépôts de toute nature.

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

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article :

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Délimitation du périmètre des zones à risques liés aux inondations - Arrêté préfectoral du 02/11/1992) valant servitude d'utilité publique. En conséquence, les dispositions de l'arrêté préfectoral figurant à l'annexe VI du règlement de PLU s'imposent, ainsi que le règlement, qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol en zone B (zone inondable connue).

Éléments paysagers à protéger : le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiés au rapport de présentation, recensés dans le tableau figurant à l'annexe IX du règlement de PLU et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UEP 11 et UEP 13, en application de l'article L. 123-1-5 6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

Isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit : - Arrêté préfectoral n°00.395/DUEL du 30 mai 1996 valant servitude d'utilité publique : la RD 983 en infrastructure est classée en catégorie 3. En conséquence, les dispositions de l'arrêté préfectoral figurant à l'annexe IV du règlement de PLU s'imposent. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 m sur la totalité du tronçon.

Protection

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les terrains devront disposer d'un accès d'une largeur minimum de **3,50 m.**

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UEP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle obligatoirement raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques.

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 pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surface étanche...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

4 – COLLECTE DES DÉCHETS

Pour toute construction nouvelle le nécessitant, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

ARTICLE UEP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UEP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être édifiées à **l'alignement des voies publiques** ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, **ou en retrait d'au moins 1 m.**

ARTICLE UEP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain.

Les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait par rapport à celles-ci aux conditions suivantes :

- retrait minimal de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions comportent des ouvertures.
- retrait minimal de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives lorsque les constructions ne comportent pas d'ouvertures. (seuls les châssis fixes, les verres opaques, les pavés de verre, les portes d'entrée pleines sont admis).

CAS PARTICULIERS

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc.).

ARTICLE UEP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Aucune prescription.

ARTICLE UEP 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune prescription

ARTICLE UEP 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune prescription

ARTICLE UEP 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:

Les **éléments du patrimoine bâti d'intérêt** localisés au plan de zonage et recensés à l'annexe IX du présent règlement, devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique, en application de l'article L 123.1-5- 7 °du Code de l'Urbanisme.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une **préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments**.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Une dérogation à cette disposition pourra être possible en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation ainsi que pour les bâtiments encadrant les cours de ferme identifiées ; dans ce cas la composition bâtie existante autour de la cour devra être recréée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment.

ARTICLE UEP 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE UEP 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement représentera au moins **25%** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.

Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:

Les éléments **du patrimoine paysager d'intérêt** localisés au plan de zonage et recensés à l'annexe IX du présent règlement, devront impérativement être conservés, en application de l'article L 123.1-5- 7 °du Code de l'Urbanisme.

Les arbres et arbustes identifiés seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Aucune prescription.

ARTICLE UEP 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UEP 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »

CHAPITRE A

Selon le rapport de présentation, cette zone agricole est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Elle comprend :

- un secteur Ae qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 1 et 2.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zone A et secteur Ae

Les installations et occupations du sol de toute nature sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2

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

Zone A et secteur Ae

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole et s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

Zone A sauf secteur Ae

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole et s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

- Les installations et les occupations du sol nécessaires à la gestion des exploitations si les conditions définies au schéma directeur départemental des structures agricoles des Yvelines, prescrit par arrêté préfectoral, joint en annexe VIII, sont respectées.

- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable dans le cadre de l'activité à raison d'un logement par exploitation, de préférence intégrées au bâtiment agricole où situé à proximité immédiate du bâtiment d'activité tout en respectant les normes en vigueur et dans la limite d'une surface de plancher de 250 m².

- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes dans la limite de **250 m²** de surface de plancher totale.

- **les dépôts, terrassements et affouillements liés aux activités autorisées** à condition que toutes les dispositions soient prises pour qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement.

- conformément à l'article L 123-3-1 du Code de l'urbanisme, le **changement de destination à l'intérieur du volume des bâtiments existants** repérés au plan de zonage pour en faire des gîtes ruraux, centre équestre, chambres d'hôtes, salles de réception ou artisanat, à condition que ce changement ne compromette pas l'exploitation agricole.

Sont concernées :

- la ferme de Heurteloup.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Délimitation du périmètre des zones à risques liés aux inondations - Arrêté préfectoral du 02/11/1992 valant servitude d'utilité publique. En conséquence, les dispositions de l'arrêté préfectoral figurant à l'annexe VI du règlement de PLU s'imposent, ainsi que le règlement, qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol en zone B (zone inondable connue).

Protection du captage d'eau potable. Un captage d'alimentation en eau potable situé sur la commune de VERT a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 10 avril 1997, modifié le 26 octobre 2000. Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les périmètres de protection qui ont été délimités dans le cadre de cette DUP. Toutes les mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique. L'arrêté préfectoral du 10 avril 1997, modifié le 26 octobre 2000, joint aux annexes du PLU précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection.

Éléments paysagers à protéger : le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiés au rapport de présentation, recensés dans le tableau figurant à l'annexe IX du règlement de PLU et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles A 3, A11 et A 13, en application de l'article L. 123-1-5 6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

Isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit : - Arrêté préfectoral n°00.395/DUEL du 30 mai 1996 valant servitude d'utilité publique: la RD 983 en infrastructure est classée en catégorie 3. En conséquence, les dispositions de l'arrêté préfectoral figurant à l'annexe IV du règlement de PLU s'imposent. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 m sur la totalité du tronçon.

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares:

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

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

SENTES ET CHEMINS PIETONNIERS

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L .123-1-5-6° du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant

Il s'agit de :

- Chemin rural de Leuze
- Chemin rural des Grandes Terres
- Voie communale n° 5 du Moulin de Chavannes
- Chemin des Grands Prés
- Chemin rural n° 5 de Chavannes à Binanville ou du Four à Chaux
- Chemin rural de Guerville
- Chemin rural n° 7 dit d'Heurteloup
- Chemin rural n° 8 dit chemin des Gaudines
- Chemin à créer en bordure du Bois de Binanville
- Chemin dit des Limons
- Chemin rural de Houdan
- Chemin ferré
- Chemin rural dit des Clapiers
- Chemin rural n° 3 de Villette à Arnouville
- Sente du Bois le Bas Désert
- Chemin rural n° 1 de Villette à Boinvilliers
- Chemin des Ravins ou des Gravières

Les sentes enherbées constituent des corridors écologiques pour la faune : le couvert végétal devra être maintenu.

Il est interdit de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public, dès lors que leur usage le nécessite.

Lorsque les bâtiments ne peuvent être raccordés au réseau public pour des raisons d'éloignement ou des difficultés techniques, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements nécessaires.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, est tenue de posséder un système d'assainissement conforme et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre si cette solution est possible (stockage/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants,
- aux annexes des constructions existantes,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres** .

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucune prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions à usage d'habitation à l'égout du toit, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **7 m**.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments d'exploitation agricole et les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation ou les nécessités techniques justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volumes

L'ensemble des bâtiments existants ou projetés doit former un ensemble compact et cohérent.

Clôtures

Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole, seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes.

Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:

Les **éléments du patrimoine bâti d'intérêt** localisés au plan de zonage et recensés à l'annexe IX du présent règlement, devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique, en application de l'article L 123.1-5- 7 °du Code de l'Urbanisme.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une **préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments**.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Une dérogation à cette disposition pourra être possible en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation ainsi que pour les bâtiments encadrant les cours de ferme identifiées ; dans ce cas la composition bâtie existante autour de la cour devra être recrée.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits.

Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:

Les **éléments du patrimoine paysager d'intérêt** localisés au plan de zonage et recensés à l'annexe IX du présent règlement, devront impérativement être conservés, en application de l'article L 123.1-5- 7 °du Code de l'Urbanisme.

Les **cours de ferme** localisées au plan de zonage doivent être préservées et garder leur vocation de cour.

Les **parcs et jardins** identifiés seront conservés.

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Lisières et bosquets

Les lisières et bosquets identifiés et localisés au plan de zonage sont à maintenir

En cas de nécessité de destruction d'un linéaire de haies ou d'une surface de bosquets pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions autorisés par le règlement, obligation de restaurer le milieu ailleurs sur la commune par la plantation :

- d'un linéaire équivalent d'essences locales pour les haies
- d'une surface équivalente de boisements pour les bosquets

Verger

Toute coupe, autre que pour des raisons sanitaires, y est proscrite.

Dans ce cas les arbres seront remplacés par des arbres d'essences similaires.

Haies bocagères et arbres isolés

Protection des haies, et arbres isolés avec maintien de la strate herbacée.

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Mares

Les mares doivent être pérennisées ; les seuls travaux autorisés sont ceux visant au curage partiel.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La notion de COS n'est pas applicable aux constructions ou installations soumises à conditions spéciales autorisées dans la limite des surfaces de plancher définies à l'article 2.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES « N »

CHAPITRE N

Selon le rapport de présentation, cette zone naturelle est protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend :

- un secteur **Na** et un **secteur NL** qui bénéficient de dispositions particulières à l'article 2 et 13.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations et occupations du sol de toute nature sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions :

Secteur Na

- **L'extension des habitations existantes** régulièrement autorisées, sous réserve que la Surface de plancher après extension n'excède pas **30%** de la surface de plancher existante, dans une limite maximum de **200 m²**.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- . les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri,
- . les constructions provisoires et les caravanes,
- . les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m².

Secteur NL

- **les installations à destination de sports et de loisirs, pouvant comporter de petites constructions de plein air**, liées à l'aménagement des espaces naturels (abri, kiosque, aire des jeux) et à l'entretien du matériel, et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

- **Les aires de stationnement** nécessaires au fonctionnement des activités autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Délimitation du périmètre des zones à risques liés aux inondations - Arrêté préfectoral du 02/11/1992 valant servitude d'utilité publique. En conséquence, les dispositions de l'arrêté préfectoral figurant à l'annexe VI du règlement de PLU s'imposent, ainsi que le règlement, qui précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux occupations ou utilisations du sol en zone B (zone inondable connue).

Éléments paysagers à protéger : le petit patrimoine local, les sentes, les structures paysagères identifiés au rapport de présentation, recensés dans le tableau figurant à l'annexe IX du règlement de PLU et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles N 3, N 11 et N 13, en application de l'article L. 123-1-5 6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

Isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit : - Arrêté préfectoral n°00.395/DUEL du 30 mai 1996 valant servitude d'utilité publique: la RD 983 en infrastructure est classée en catégorie 3. En conséquence, les dispositions de l'arrêté préfectoral figurant à l'annexe IV du règlement de PLU s'imposent. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 m sur la totalité du tronçon.

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares:

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

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe V du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

SENTES ET CHEMINS PIETONNIERS

Les sentes repérées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L .123-1-5-6° du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

Il s'agit de :

- Chemin rural de Leuze
- Voie communale n° 5 du Moulin de Chavannes
- Sentier de la Gontière
- Chemin du Bois de Binanville
- Chemin de la Source

Les sentes enherbées constituent des corridors écologiques pour la faune : le couvert végétal devra être maintenu.

Il est interdit de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Lorsque les bâtiments ne peuvent être raccordés au réseau public pour des raisons d'éloignement ou des difficultés techniques, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements nécessaires.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, est tenue de posséder un système d'assainissement conforme et en bon état de fonctionnement afin d'assurer la collecte, le traitement et l'évacuation des eaux usées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement...), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre si cette solution est possible (stockage/réutilisation/infiltration).

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée de manière séparée. Le raccordement des eaux pluviales sur le dispositif de traitement des eaux usées ne sera pas admis.

3 - AUTRES RÉSEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants,
- aux annexes des constructions existantes,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres**.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abribus, pylônes, etc...).

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucune prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions à usage d'habitation à l'égout du toit, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder **7 m**.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

CAS PARTICULIERS

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:

Les **éléments du patrimoine bâti d'intérêt** localisés au plan de zonage et recensés à l'annexe IX du présent règlement, devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique, en application de l'article L 123.1-5- 7 °du Code de l'Urbanisme.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une **préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits éléments**.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée. Une dérogation à cette disposition pourra être possible en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation ainsi que pour les bâtiments encadrant les cours de ferme identifiées ; dans ce cas la composition bâtie existante autour de la cour devra être recrée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour cela, sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits.

Éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:

Les **éléments du patrimoine paysager d'intérêt** localisés au plan de zonage et recensés à l'annexe IX du présent règlement, devront impérativement être conservés, en application de l'article L 123.1-5- 7 °du Code de l'Urbanisme.

Les **parcs et jardins** identifiés seront conservés.

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Lisières et bosquets

Les lisières et bosquets identifiés et localisés au plan de zonage sont à maintenir

En cas de nécessité de destruction d'un linéaire de haies ou d'une surface de bosquets pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions autorisés par le règlement, obligation de restaurer le milieu ailleurs sur la commune par la plantation :

- d'un linéaire équivalent d'essences locales pour les haies
- d'une surface équivalente de boisements pour les bosquets

Verger

Toute coupe, autre que pour des raisons sanitaires, y est proscrite.

Dans ce cas les arbres seront remplacés par des arbres d'essences similaires.

Haies bocagères et arbres isolés

Protection des haies, et arbres isolés avec maintien de la strate herbacée.

Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Mares

Les mares doivent être pérennisées ; les seuls travaux autorisés sont ceux visant au curage partiel.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L.311-1 et suivants du code forestier) portant sur cet espace est rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R.130-1 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres son soumis à déclaration préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale des Territoires.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La notion de C.O.S. n'est pas applicable aux constructions autorisées dans la limite des surfaces de plancher définies à l'article 2.

ANNEXES

I	Définitions	56
II	Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentirement aux dispositions du PLU	77
III	Normes de stationnement	78
IV	Arrêté préfectoral relatif au classement des infrastructures de transports terrestres Et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit	82
V	Mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – retrait gonflement des sols argileux	85
VI	Arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 portant délimitation du périmètre des zones à risques d'inondation des cours d'eau non domaniaux et Arrêté préfectoral N° 2006-217 du 13 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs de biens immobiliers sur les risques naturels et majeurs de la commune de VILLETTE	89
VII	Implantation des constructions par rapport aux voies à grande circulation Article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme	102
VIII	Arrêté préfectoral en vigueur relatif au Schéma Directeur Départemental des structures agricoles des Yvelines	103
IX	Liste des éléments identifiés au titre de l'article L123-5-7° du Code de l'Urbanisme	108

ANNEXE I - DEFINITIONS

SOMMAIRE

	Pages
Zonage	57
Occupation du sol	60
Voirie	61
Terrain	63
Implantation, forme et volume des constructions	67
Hauteur	72
Coefficient d'occupation du sol	74
Divers	75

INDEX ALPHABETIQUE DES MOTS ET EXPRESSIONS

DESIGNATION	PAGE	DESIGNATION	PAGE
Adaptations Mineures	75	Marge d'isolement	70
Affouillement de sol	60	Mise en demeure d'acquérir	75
Alignement	67	Parcelle	63
Coefficient d'occupation du sol	74	Préemption urbain (Droit de)	75
Déclaration d'utilité publique	75	Secteur	57
Dérogation	75	Servitude d'utilité publique	76
Emplacement réservé	59	Surface de plancher	73
Emprise et plateforme d'une voie	62	Sol fini	73
Espace boisé classé	59	Superficie du terrain	65
Exhaussement de sol	60	Terrain	72
Groupe d'habitations	60	Voirie et réseaux divers (VRD)	66
Hauteur	72	Zonage	57
Installations classées	59	Zone	57
Limites séparatives d'un terrain	67	Zone naturelle	58
Lotissement	60	Zone urbaine	57
		Zone d'activité	58
		Zone non aedificandi	62

Z O N A G E

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. À chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N, A ...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, N, A, ...).

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. : UA, UG...).

ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser dite zone « AU » les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dites zones « N », elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

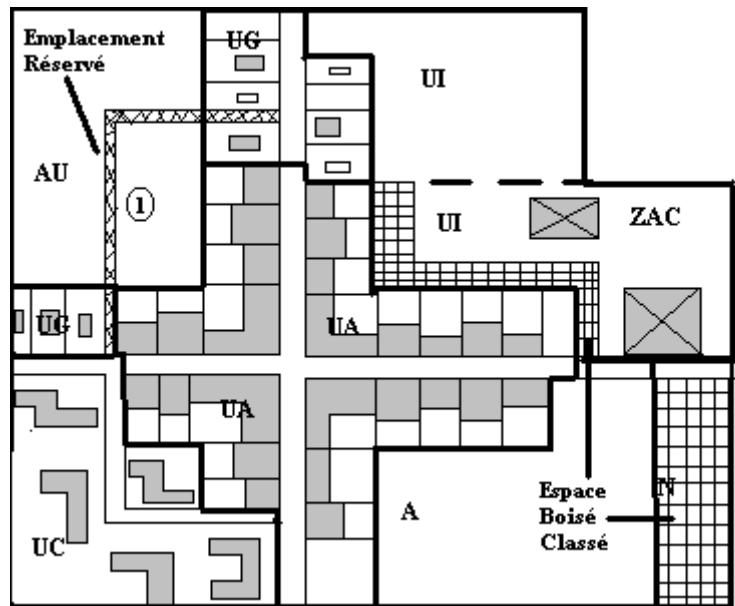
ZONES D'ACTIVITES

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI.

Une zone industrielle est une zone d'activités recevant plus particulièrement les entreprises industrielles.

On désigne par l'expression « zone de fait » (correspondant au sigle UIB), une zone d'activité ancienne où l'implantation s'est faite sans plan d'aménagement d'ensemble.

Ce zonage se justifie lorsque les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées gèrent des nuisances (sonores, olfactives...) rendant délicate leur intégration avec les habitations.



EMPLACEMENT RESERVE :

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

ESPACE BOISE CLASSE :

Le PLU peut désigner des espaces boisés dits classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,...). La demande de défrichement est rejetée de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable auprès de la Direction Départementale des Territoires.

OCCUPATION DU SOL

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 2 ha et si sa profondeur excède 2 mètres.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 2 ha et si sa hauteur excède 2 mètres.

GROUPE D'HABITATIONS :

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

INSTALLATION CLASSEE :

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

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

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

LOTISSEMENT :

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le lotissement est constitué dès le 1er détachement.

La création d'un lotissement est subordonnée à une déclaration préalable ou à un permis d'aménager.

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

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

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

VOIE PRIVEE

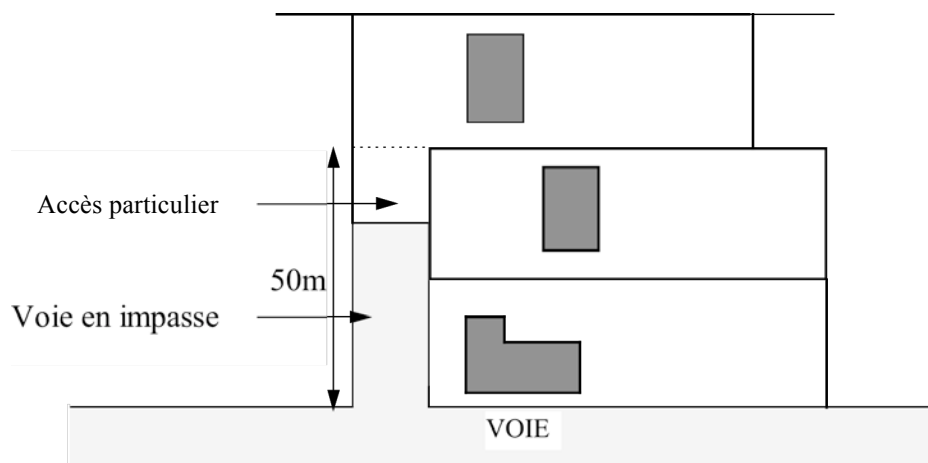
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc.).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

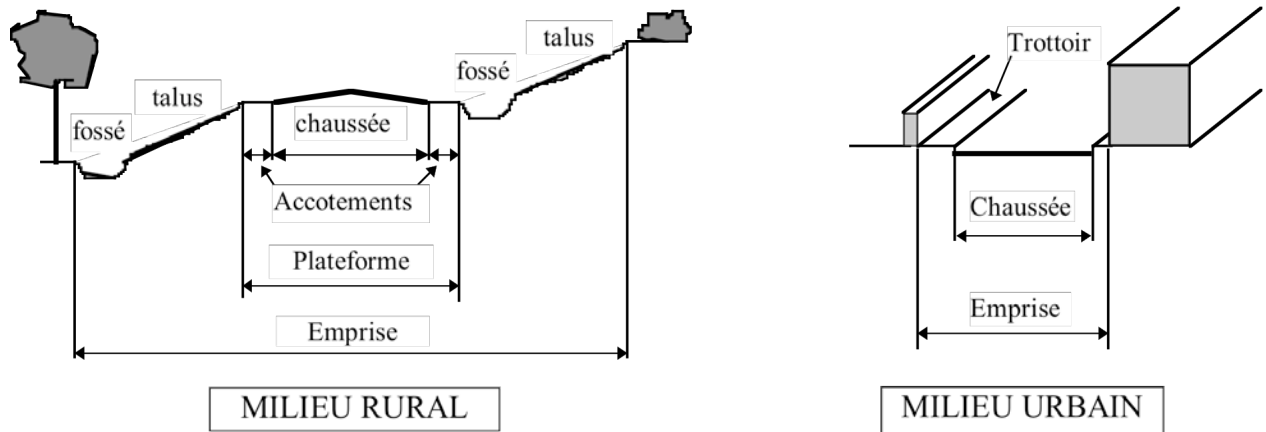


ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

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



TERRAIN

Il convient de distinguer :

LA PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN** constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS , etc.) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

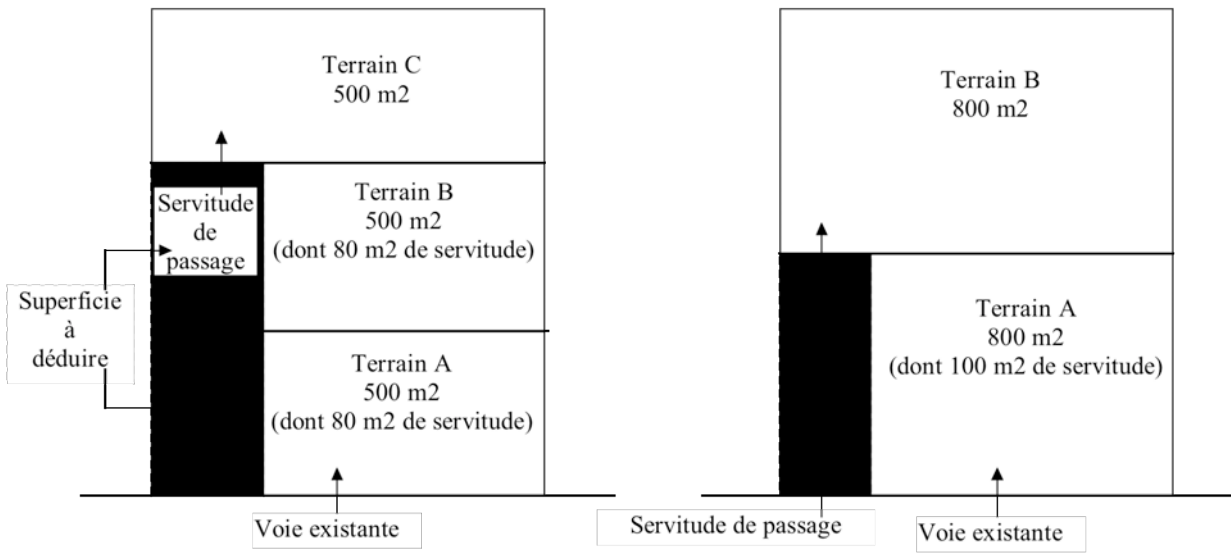
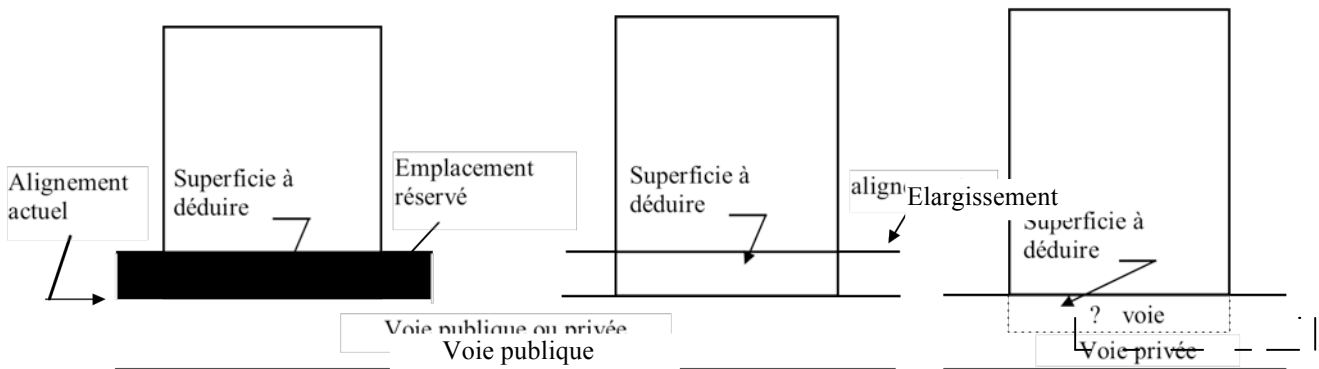
1°) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- dans un élargissement prévu au P.L.U.
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

2°) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. R 123-10 du code de l'urbanisme)

SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

TERRAIN SITUE DANS DEUX ZONES URBAINES

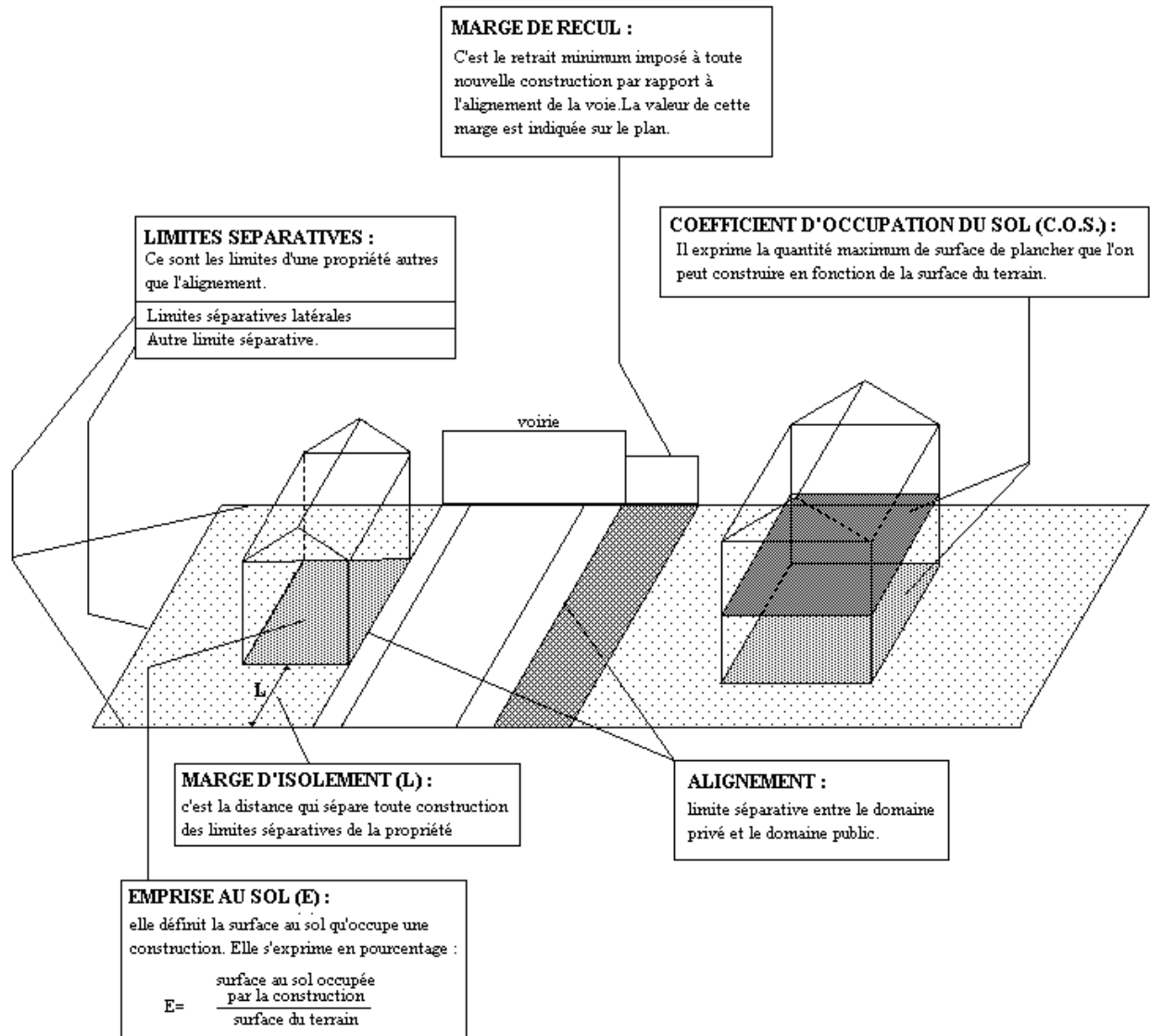
Chaque partie de terrain implantée sur chacune des zones doit respecter les dispositions d'urbanisme applicable à chacune des zones. Elles ne peuvent être mutualisées.

VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS (VRD)

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

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan d'occupation des sols ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc.) .

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc.).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.

LIMITES SÉPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

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

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

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

Exemples : Les limites latérales figurent en gras.

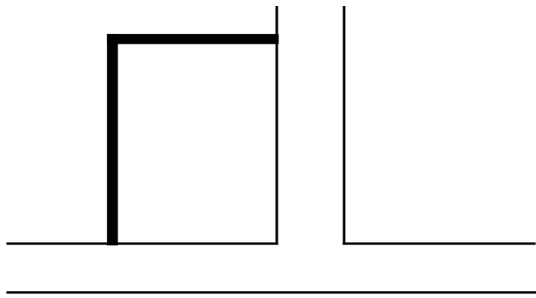


Fig 1

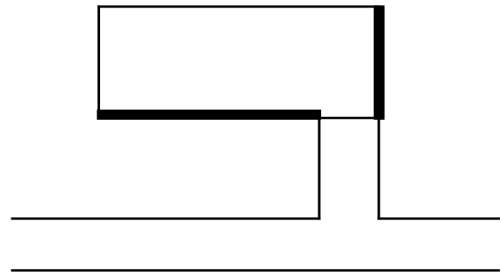


Fig 2

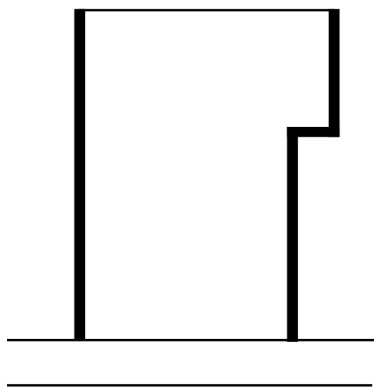


Fig 3

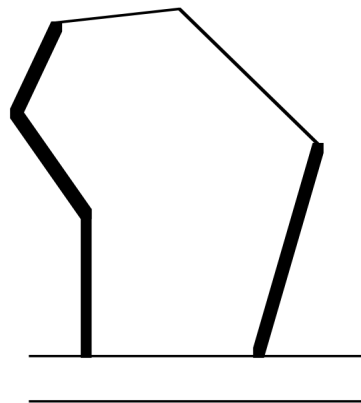


Fig 4

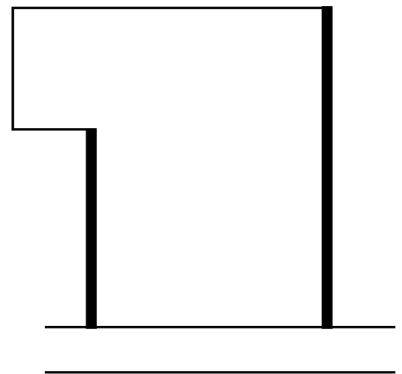


Fig 5

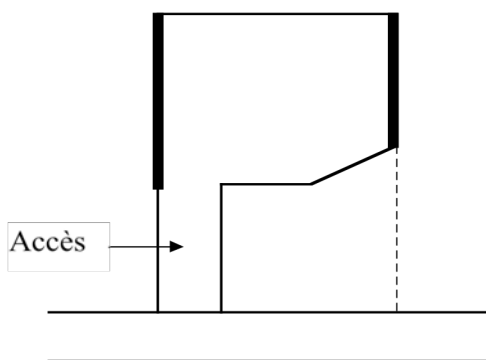


Fig 6

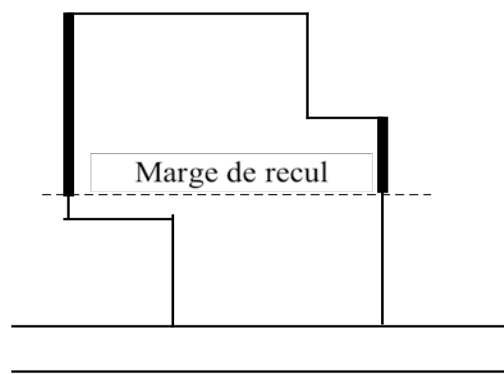


Fig 7

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc.), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire-voie (poteaux, pylônes, antennes...).

- Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

Ne sont pas pris en compte les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

- Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

- Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

- Marge d'isolement concernant les châssis rampants

Dans le cas de la présence d'un châssis rampant, la règle $H=L$ se prend par rapport à la partie haute du châssis rampant.

MODIFICATION, EXTENSION OU SURÉLEVATION DE BÂTIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc.).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60m²
- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

GROUPE DE CONSTRUCTIONS

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

HAUTEUR

ACROTERE

Elément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

En cas de toiture-terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire-voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures-terrasses

CAS PARTICULIERS :

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment.

TERRAIN NATUREL

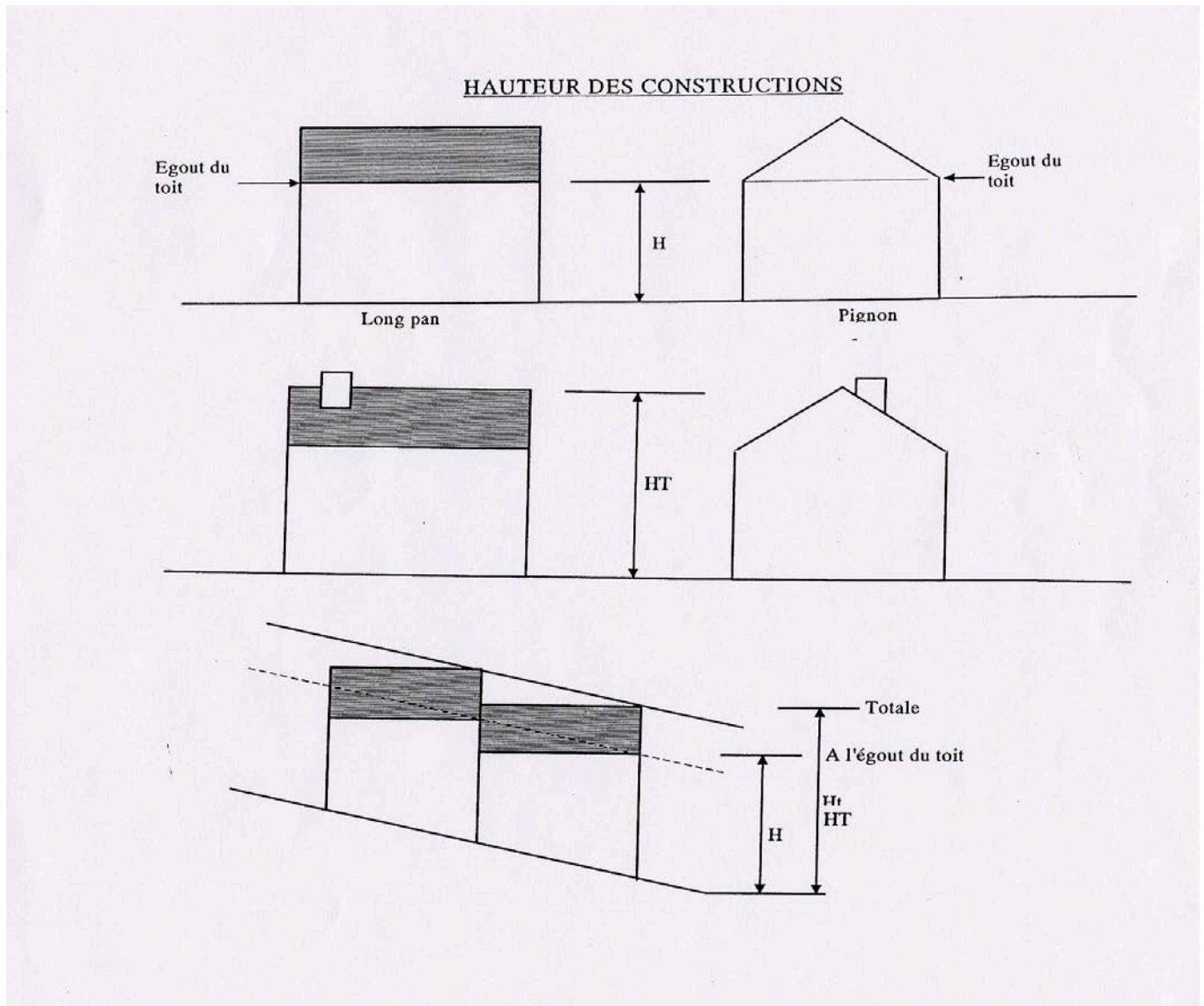
On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

SOL FINI

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction



COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

C.O.S. :

C'est le rapport entre la surface de plancher (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : $1000\text{m}^2 \times 0,30 = 300\text{ m}^2$ de surface de plancher.

Un dépassement du COS de 20% pourra être autorisé pour la réalisation de logements sociaux sur délibération de la Commune (article L 127-1 du Code de l'Urbanisme).

Un dépassement du COS de 20% pourra être autorisé pour les constructions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat sur délibération de la commune (article L 128-1 du Code de l'Urbanisme).

C.O.S. RESIDUEL :

C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,30, on peut réaliser $1000 \times 0,30 = 300\text{ m}^2$ de surface de plancher.
Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0,1.

SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la construction résulte de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

D I V E R S

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DEROGATION :

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF.), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

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

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU

A N N E X E I I

RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

(C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES)

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

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 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE III – NORMES DE STATIONNEMENT

Les besoins en places de stationnement pour certaines activités varient en fonction des possibilités de desserte par les transports en commun.

Un secteur bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun lorsqu'il existe à moins de 300 m une gare SNCF – RER ou un ou des arrêts de bus situés sur des lignes desservant des lieux de centralité importants avec une fréquence de passage et des amplitudes horaires satisfaisantes.

La desserte est moyenne lorsque la gare ou les arrêts de bus sont situés entre 300 et 600m ou lorsque les lignes de transport en commun ne desservent pas des pôles importants ou avec une fréquence de passage et amplitudes horaires peu satisfaisantes.

La desserte est mauvaise dans les autres cas.

1 – LOGEMENTS

Il sera prévu au minimum :

a) Maisons individuelles :

2 places par logement.

b) Logements collectifs :

- 2 places par logement de surface de plancher $\geq 60 \text{ m}^2$

- 1,5 place par logement de surface de plancher $< 60 \text{ m}^2$

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

c) Stationnement deux roues :

1 % minimum de la Surface de plancher dans les immeubles d'habitation collectifs devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m^2 .

• Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :

1 place par logement.

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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

- **Stationnement des visiteurs :**

Pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réservé aux visiteurs et accessible en permanence.

2 – EQUIPEMENTS DIVERS :

a) Hôtels :

- 1 place par chambre,
- 1 place de car par tranche de 100 chambres.

b) Restaurants :

Bonne desserte : 1 place/10 m² de salle

Moyenne ou mauvaise desserte : 3 places/10 m² de salle.

Si le restaurant est regroupé avec un hôtel : 1 place/10 m² dans tous les cas, à l'usage du restaurant.

c) Camping et stationnement des caravanes :

1 place par emplacement de tente ou de caravane.

3 – EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Ecole primaire ou école maternelle : 1 place par classe et par emploi administratif

Stationnement deux roues (couvert) :

0,1 m² par élève.

4– EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

Foyers de personnes âgées – Maison de retraite

(Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente) :

Nombre de places :

- **Pensionnaires :** 2 % du nombre de chambres,
- **Visiteurs :** 10 % du nombre de chambres,
- **Personnel :** 40 % du nombre de personnes employées.

Crèches – Halte garderies :

- **Crèche de 60 berceaux :** Personnel 6 places,
Parents 2 à 10 places selon la desserte.
- **Crèche de 40 berceaux :** Personnel 4 places,
Parents 2 à 7 places selon la desserte.
- **Halte garderie 20 pl. :** Personnel 2 places,
Parents 2 à 3 places selon la desserte.

5 – EQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS

SALLES DE SPECTACLES :

a)- Théâtre, spectacle à vocation de l'agglomération :

Personnel :	1 place voiture pour 30 à 40 employés.
Public :	1 place voiture pour 3 places de spectateurs, 1 place deux roues pour 10 places de spectateurs, 1 place car pour 140 places de spectateurs.

b) Salle de spectacle à vocation locale :

En centre-ville avec bonne desserte : idem théâtres, mais 1 place voiture pour 5 places de spectateurs.

En périphérie : idem théâtres.

SALLES DE REUNIONS OU SALLES POLYVALENTES :

Salle polyvalente à vocation locale :

Idem salles de spectacles à vocation locale.

Salle de réunion, lieu de culte, discothèque, etc... :

1 place voiture pour 3 personnes.

6 – EQUIPEMENTS SPORTIFS

STADES :

Automobiles :

- 40 places par terrain de rugby,
- 30 places par terrain de football,
- 10 % de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisé).
- 1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à 1 place par
- 10 places si le stationnement est possible sur la voirie).

Deux roues :

- 10 places par terrain,
- 1 place pour 20 places de tribunes.

Cars :

- Stade sans tribune : 1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places VP (véhicules particuliers) d'une surface équivalente.
- Stade avec tribunes : 1 emplacement par terrain en plus des VP.

TENNIS :

- 2 places VP par court,
- 1 place deux roues par court,
- 1 emplacement de car par équipement.

GYMNASE :

- 28 pl. pour 1000m² de Surface de plancher pour les véhicules particuliers
- 20 places deux roues par gymnase (devant l'entrée)
- 1 à 2 emplacements de cars matérialisés

12 – AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

13- CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

14 – CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

- Emplacements privés :
 - dimensions normales 5,50m x 2,50m + 6,00m de dégagement
 - dimensions minimum 5,00m x 2,30m + 5,00m de dégagement pour un nombre limité de places
- Emplacements pour personnes à mobilité réduite :
 - places isolées 5,50m x 3,30m + 6,00m de dégagement
 - places groupées 5,50m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m de dégagement

ANNEXE IV

ARRETE PREFECTORAL N° 00.395/DUEL RELATIF AU CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES ET A L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES BATIMENTS AFFECTÉS PAR LE BRUIT

PRÉFECTURE DES YVELINES

ARRETE N° 00-395/DUEL

DIRECTION DE L'URBANISME,
DE L'ENVIRONNEMENT
ET DU LOGEMENT

LE PREFET DES YVELINES,
Chevalier de la Légion d'Honneur

BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT

ARRETE PREFECTORAL RELATIF AU CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES DE
TRANSPORTS TERRESTRES ET A L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES BATIMENTS DANS LES
SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT.

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et notamment ses articles 13 et 14,

Vu le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du Code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,

Vu le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'urbanisme et le Code de la construction et de l'habitation,

Vu l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

Vu l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

Vu l'avis du Conseil Municipal de la commune de Villette en date du 27 novembre 1999, suite à sa consultation en date du 6 septembre 1999.

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines,

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Egalité Fraternité

1 RUE JEAN BODIN - 78010 VERDUN LES CÉDEX - TEL : 01 39 40 78 00 - MINTEL : 30 15 00 57 78

PLAN LOCAL D'URBANISME de VILLETTE
REGLEMENT

ARRETE :

Article 1

Le présent arrêté abroge et remplace, pour ce qui concerne la commune de Villette, l'arrêté préfectoral n°81-395 du 27 août 1981 modifié par l'arrêté n°81-510 du 4 décembre 1981.

Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans la commune de Villette du département des Yvelines aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté.

Article 2

Les tableaux ci-dessous donnent, pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

La largeur des secteurs affectés par le bruit est comptée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, la chaussée comprenant la bande d'arrêt d'urgence éventuelle ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Est mentionné dans les tableaux tout tronçon d'infrastructure dont un secteur affecté par le bruit de cette infrastructure concerne la commune de Villette.

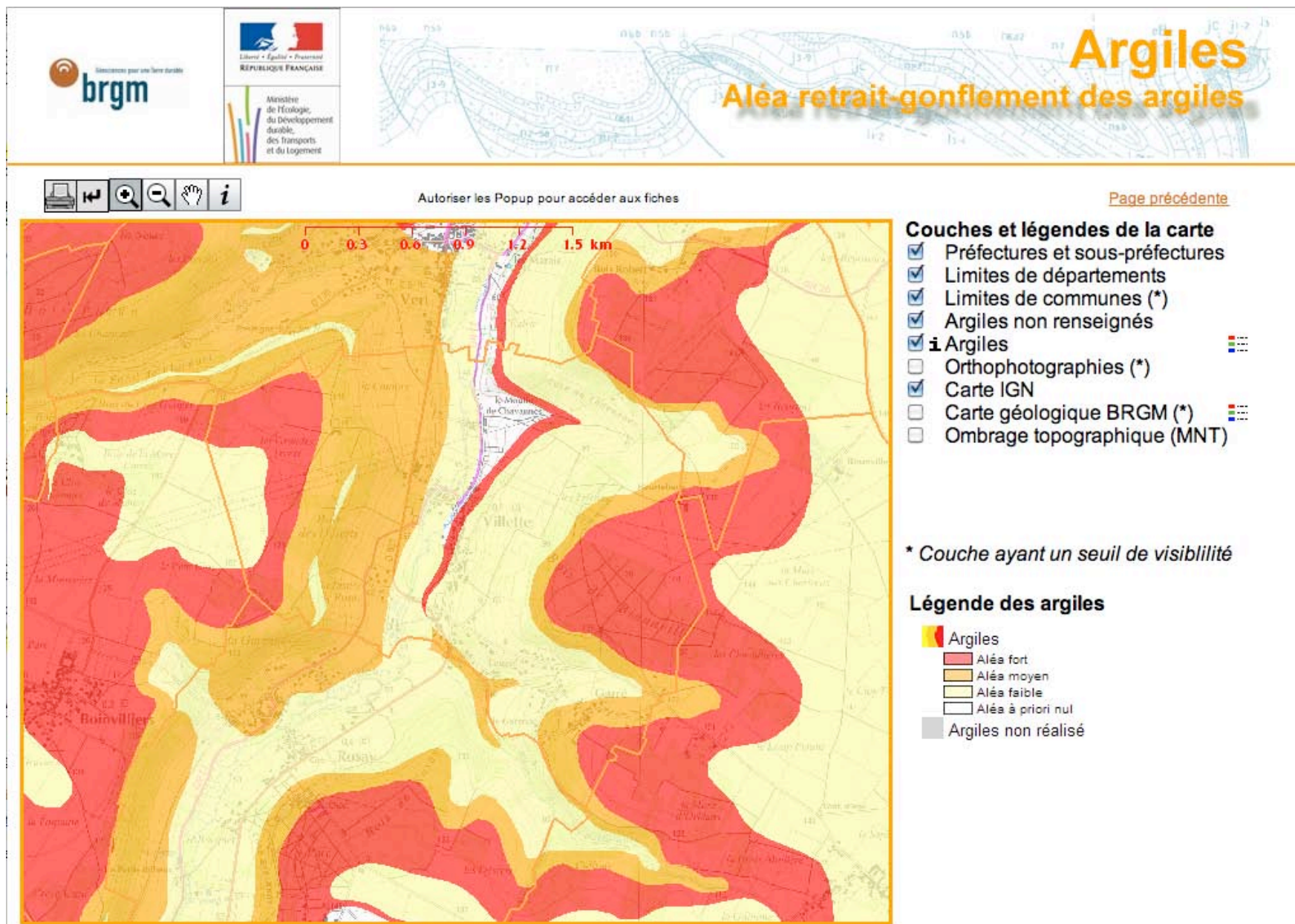
Les tronçons concernant la commune de VILLETTE sont listés dans les tableaux suivants :

Tableau des voies routières non communales

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
RD 983	Totalité	3	100 m	Tissu ouvert

ANNEXE V

RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX



Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

■ Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse. Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



■ Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

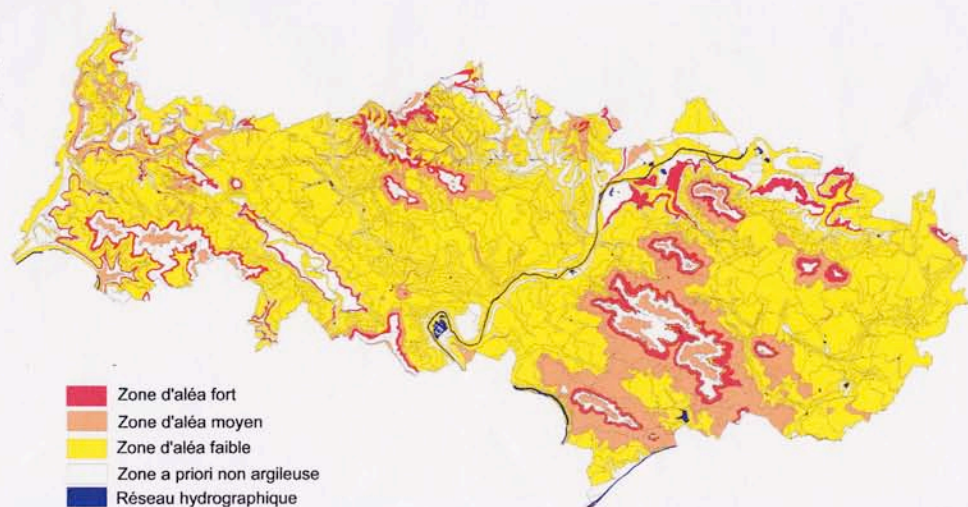
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



■ Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

■ Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



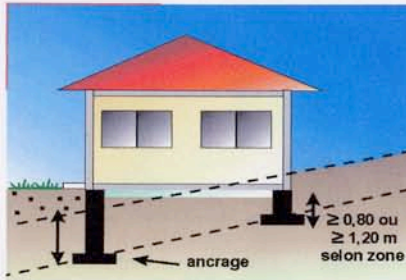
Juillet 2004



Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

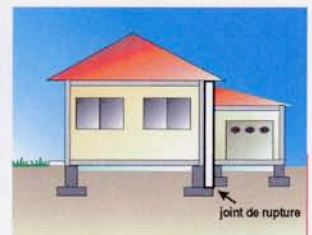
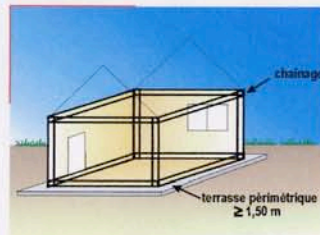


■ Adapter les fondations

- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

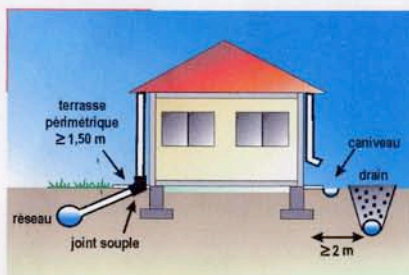
■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



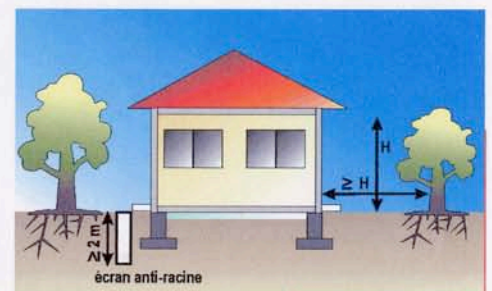
■ Éviter les variations localisées d'humidité

- Réaliser un trottoir périphérique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompes (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.



■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



ANNEXE VI

**ARRETE PREFECTORAL DU 2 novembre 1992
PORTANT DELIMITATION DU PERIMÈTRE DES ZONES A
RISQUES D'INONDATION DES COURS D'EAU NON
DOMANIAUX**

et

**ARRETE PREFECTORAL N° 2006-217 DU 13 février 2006
RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES
LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES
RISQUES NATURELS ET MAJEURS DE LA COMMUNE DE
VILLETTE**

PREFECTURE DES YVELINES

SERVICE DE L'URBANISME
DE L'ENVIRONNEMENT
ET DU LOGEMENT
BUREAU DE L'URBANISME

A R R Ê T É

portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation
des cours d'eau non domaniaux

LE PREFET DES YVELINES,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article R 111-3 ;

VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et
notamment ses articles R 11.3 à R 11.31 ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 2 mai 1988, prescrivant l'enquête
publique du projet et des plans annexés sur la délimitation des zones dans
lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur
exposition à un risque d'inondation, dans le département des Yvelines, sur
le territoire des communes de :

AUBERGENVILLE
ABLIS
ADAINVILLE
ARNOUVILLE-LES-MANTES
AUFFARGIS
AUFFREVILLE-BRASSEUIL
AULNAY-SUR-MAULDRE
BAZAINVILLE
BAZOUCHES-SUR-GUYONNE
BEYNES
BLARU
BOISSETS
BOISSIERE-ECOLE (LA)
BOISSY-MAUVOISIN
BOISSY-SANS-AVOIR

LONGNES
LONGVILLIERS
MAGNY-LES-HAMEAUX
MANTES-LA-VILLE -
MAREIL-LE-GUYON
MAREIL-SUR-MAULDRE
MAULE
MAULETTE
MAUREPAS
MENERVILLE
HERE
MESNULS (LES)
MILLEMONT
MITTAINVILLE
MONTAINVILLE

.../...

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

BONNELLES	MONTALET-LE-BOIS
BOUAFLE	MONTCHAUVEY
BOURDONNE	MONTFORT-L'AMAURY
BREVAL	MORAINVILLIERS
BRUEIL-EN-VEXIN	MULCENT
BUC	MUREAUX (LES)
BULLION	NEAUPHLE-LE-CHATEAU
CELLES-LES-BORDES (LA)	NEAUPHLE-LE-VIEUX
CERNAY-LA-VILLE	NEAUPHLETTE
CHAMBOURCY	NEZEL
CHAPET	OINVILLE-SUR-MONTCIENT
CHATEAUFORT	ORCEMONT
CHEVREUSE	ORGERUS
CHOISEL	ORGEVAL
CIVRY-LA-FORET	ORPHIN
CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES	ORVILLIERS
COIGNIERES	OSMOY
CONDE-SUR-VEGRE	LE PECQ
DAVRON	PERDREAUVILLE
COURGENT	PLAISIR
CRESPIERES	POIGNY-LA-FORET
DAMMARTIN-EN-SERVE	PONTHEVRARD
DAMPIERRE-EN-YVELINES	PORT-VILLEZ
DANNEMARIE	PRUNAY-LE-TEMPLE
ECQUEVILLY	PRUNAY-EN-YVELINES
ELANCOURT	QUEUE-LEZ-YVELINES (LA)
EMANCE	RAIZEUX
EPONE	RAMBOUILLET
ESSARTS-LE-ROI (LES)	RENNEMOULIN
FALAISE (LA)	RICHEBOURG
FAVRIEUX	ROCHEFORT-EN-YVELINES
FLACOURT	ROSAY
FLEXANVILLE	ROSNY-SUR-SEINE
FLINS-NEUVE-EGlise	SAILLY
FONTENAY-SAINT-PERE	SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES
FOURQUEUX	SAINT-FORGET
GAILLON-SUR-MONTCIENT	SAINT-GERMAIN-DE-LA-GRANGE
GALLUIS	SAINT-HILARION
GAMBAIS	SAINT-LEGER-EN-YVELINES
GAMBAISEUIL	SAINT-MARTIN-DE-BRETHENCOURT
GARANCIERES	SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS
GAZERAN	SAINTE-MESME
GOMMECOURT	SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE
GRESSEY	SAINT-REMY-L'HONORE
GROSROUVRE	SENLISSE
GUITRANCOURT	SEPTEUIL
GUYANCOURT	SONCHAMP
HERMERAY	TACOIGNIERES
HOUDAN	TESSANCOURT-SUR-AUBETTE
JAMVILLE	THIVERVAL-GRIGNON
JOUARS-PONTCHARTRAIN	TILLY
JOUY-EN-JOSAS	TREMBLAY-SUR-MAULORE (LE)
LAINVILLE	VERT
LEVIS-SAINT-NOM	VICQ
LIMETZ-VILLEZ	VILLEPREUX
MEULAN	VILLIERS-SAINT-FREDERIC
VILLETTE	HARDRICOURT

.../...

VU les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18 mai au 19 juin 1988 inclus et les conclusions de la Commission d'Enquête ;

VU l'avis des Conseils Municipaux des communes concernées par l'enquête publique ;

VU l'arrêté en date du 16 décembre 1988 prescrivant une enquête publique complémentaire, sur le territoire des communes de :

BOISSIERE-ECOLE (LA)
BOISSY-SANS-AVOIR
BULLION
COURGENT
JAMSVILLE
MAREIL-LE-GUYON

MONTCHAUVEY
MULENCE
ORGERUS
PERDREAUVILLE
PRUNAY-LE-TEMPLE
SAINT-HILARION

VU les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 6 au 21 janvier 1989 inclus et les conclusions du commissaire enquêteur ;

VU l'avis des Conseils Municipaux des communes concernées par l'enquête publique ;

VU le rapport du Directeur Départemental de l'Équipement ;

CONSIDERANT le danger présenté par les risques d'inondation des cours d'eau non domaniaux ;

CONSIDERANT la nécessité d'assurer la protection des biens et des personnes contre les risques d'inondation ;

SUR la proposition de M. le Secrétaire Général de la Préfecture ;

A R R Ê T É

TITRE I : Objet et champ d'application de l'arrêté

ARTICLE 1.

Le présent arrêté a pour objet de délimiter les zones dans lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux dans le département des Yvelines. Les dispositions prévues à cet effet par l'article R III.3 du Code de l'Urbanisme sont appliquées suivant les modalités définies par le présent arrêté aux terrains compris dans les zones A et B définies sur les plans à 1/5000ème annexés au présent arrêté.

.../...

ARTICLE 2.

Ces dispositions concernent tout ou partie du territoire des communes de :

AUBERGENVILLE	LONGNES
ABLIS	LONGVILLIERS
ADAINVILLE	MAGNY-LES-HAMEAUX
ARNOUVILLE-LES-MANTES	MANTES-LA-VILLE
AUFFARGIS	MAREIL-LE-GUYON
AUFFREVILLE-BRASSEUIL	MAREIL-SUR-MAULDRE
AULNAY-SUR-MAULDRE	MAULE
BAZAINVILLE	MAULETTE
BAZOUCHES-SUR-GUYONNE	MAUREPAS
BEYNES	MENERVILLE
BLARU	MERE
BOISSETS	MESNULS (LES)
BOISSIERE-ECOLE (LA)	MILLEMONT
BOISSY-MAUVOISIN	MITTAINVILLE
BOISSY-SANS-AVOIR	MONTAINVILLE
BONNELLE	MONTALET-LE-BOIS
BOUAFLE	MONTCHAUVE
BOURDONNE	MONTFORT-L'AMAUROY
BREVAL	MORAINVILLIERS
BRUEIL-EN-VEXIN	MULCENT
BUC	MUREAUX (LES)
BULLION	NEAUPHLE-LE-CHATEAU
CELLE-LES-BORDES (LA)	NEAUPHLE-LE-VIEUX
CERNAY-LA-VILLE	NEAUPHLETTE
CHAMBOURCY	NEZEL
CHAPET	OINVILLE-SUR-MONTCIENT
CHATEAUFORT	ORCEMONT
CHEVREUSE	ORGERUS
CHOISEL	ORGEVAL
CIVRY-LA-FORET	ORPHIN
CLAIREFONTAINE-EN-YVELINES	ORVILLIERS
COIGNIERES	OSMOY
CONDE-SUR-VEGRE	PECQ (LE)
DAVRON	PERDREAUVILLE
COURGENT	PLAISIR
CRESPIERES	POIGNY-LA-FORET
DAMMARTIN-EN-SERVE	PONTHEVRARD
DAMPIERRE-EN-YVELINES	PORT-VILLEZ
DANNEMARIE	PRUNAY-LE-TEMPLE
ECQUEVILLY	PRUNAY-EN-YVELINES
ELANCOURT	QUEUE-LEZ-YVELINES (LA)
EMANCE	RAIZEUX
EPONE	RAMBOUILLET
ESSARTS-LE-ROI (LES-)	RENNEMOULIN
FALAISE (LA)	RICHEBOURG
FAVRIEUX	ROCHEFORT-EN-YVELINES
FLACOURT	ROSAY
FLEXANVILLE	ROSNY-SUR-SEINE
FLINS-NEUVE-EGLISE	SAILLY
FONTENAY-SAINT-PERE	SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES
FOURQUEUX	SAINT-FORGET

.../...

GAILLON-SUR-MONTCIENT
GALLUIS
GAMBAIS
GAMBAISEUIL
GARANCIERES
GAZERAN
GOMMECOURT
GRESSEY
GROSROUVRE
GUITRANCOURT
GUYANCOURT
HERMERAY
HOUDAN
JAMBUVILLE
JOUARS-PONTCHARTRAIN
JOUY-EN-JOSAS
LAINVILLE
LEVIS-SAINT-NOM
LIMETZ-VILLEZ

SAINT-GERMAIN-DE-LA-GRANGE
SAINT-HILARION
SAINT-LEGER-EN-YVELINES
SAINT-MARTIN-DE-BRETHENCOURT
SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS
SAINTE-MESME
SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE
SAINT-REMY-L'HONORE
SENLISSE
SEPTTEUIL
SONCHAMP
TACOIGNIERES
TESSANCOURT-SUR-AUBETTE
THIVERVAL-GRIGNON
TILLY
TREMBLAY-SUR-MAULORE (LE)
VERT
VICQ
VILLEPREUX
VILLIERS-SAINT-FREDERIC

TITRE II : Dispositions et prescriptions applicables en zone A

ARTICLE 3.

A l'intérieur de la zone A, aucun travaux soumis à permis de construire, à autorisation valant permis de construire ou à déclaration préalable ne pourront être autorisés, exceptions faites en principe :

- des constructions d'équipement d'intérêt public, à l'exclusion des constructions à usage de logements, les hôpitaux, les écoles et les locaux administratifs ;
- des constructions de bâtiments liés à l'exploitation de la voie d'eau, à l'exploitation et l'implantation de conduites de transport d'énergie ;
- des constructions nécessaires pour la mise en conformité d'installations classées existantes ;
- des travaux concernant des constructions existantes n'ayant pour conséquence ni d'augmenter l'emprise au sol de la construction, ni de créer, d'aménager ou d'agrandir des locaux en sous-sol ;
- des reconstructions après un sinistre n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol par rapport à la construction initiale.

ARTICLE 4.

La délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation valant permis de construire ou d'une déclaration préalable en zone A, dans les seuls cas définis à l'article 3 ne pourra avoir lieu qu'après examen des études géologique et hydraulique demandées par le service chargé de la police des eaux pour déterminer avec précision la nature du terrain.

.../...

Sauf si la nature du terrain ne permet pas la construction en zone inondable et sous réserve de l'observation des autres règles d'urbanisme, le permis de construire sera accordé et comportera la prescription de respecter les principes suivants de travaux de protection contre les inondations :

- a/ - les accès routiers existants ou à créer qui ne sont pas indispensables pour assurer la protection des biens et des personnes devront être modifiés ou projetés, autant que faire se peut au niveau du terrain naturel, afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
- b/ - les éventuelles surélévations, nécessaires à la satisfaction du § a ci-dessus, devront être dotées de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux, afin d'éviter tout risque de dommages dû à l'action dynamique de l'eau (pilotis, buses, ...) ;
- c/ - les postes vitaux tels que l'électricité, gaz, eau, chaufferies, téléphones, cages d'ascenseurs devront être établis à l'intérieur d'un cuvelage étanche ;
- d/ - dans l'hypothèse de constructions en sous-sol (caves, parkings, etc...) une note devra justifier les dispositions prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique ;
- e/ - l'implantation et l'orientation du bâtiment devront perturber le moins possible l'écoulement des eaux.

TITRE III : Dispositions et prescriptions applicables en zone B

ARTICLE 5.

La délivrance d'un permis de construire ou d'un permis de lotir en zone B ne pourra avoir lieu qu'après examen d'une étude géologique demandée par le service chargé de la police des eaux pour déterminer avec précision la nature du terrain.

Sauf si la nature du terrain ne permet pas la construction soumise à autorisation valant permis de construire ou à déclaration préalable en zone inondable et sous réserve de l'observation des autres règles d'urbanisme, le permis sera accordé et comportera la prescription de respecter les principes suivants de travaux de protection contre les inondations :

- a/ - les accès routiers existants ou à créer qui ne sont pas indispensables pour assurer la protection des biens et des personnes devront être modifiés ou projetés, autant que faire se peut au niveau du terrain naturel, afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
- b/ - les éventuelles surélévations, nécessaires à la satisfaction du § a ci-dessus, devront être dotées de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux, afin d'éviter tout risque de dommages dû à l'action dynamique de l'eau (pilotis, buses, ...) ;
- c/ - le service chargé de la police des eaux pourra demander la réalisation d'une étude hydraulique pour l'examen du respect des règles des § a et b ci-dessus.

.../...

TITRE IV : Application du présent arrêté

ARTICLE 6.

Les prescriptions citées aux articles 4 et 5 seront arrêtées par le Service chargé de la Police des Eaux, dans le cadre de l'instruction des permis de construire ou de lotir.

ARTICLE 7.

Le présent arrêté, ainsi que les plans et le rapport de présentation à lui annexer, seront tenus à la disposition du public :

1° - à la mairie des communes concernées,

2° - à la Préfecture des Yvelines à VERSAILLES,

3° - dans les Sous-Préfectures de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, MANTES-LA-JOLIE et RAMBOUILLET.

ARTICLE 8.

M. le Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines,

MM. les Sous-Préfets de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, MANTES-LA-JOLIE et RAMBOUILLET,

Mmes et MM. les Maires des communes concernées,

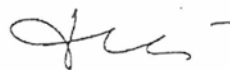
Mme le Directeur Départemental de l'Équipement,

M. le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Yvelines.

FAIT à VERSAILLES, le 2 NOV. 1992

LE PREFET DES YVELINES,

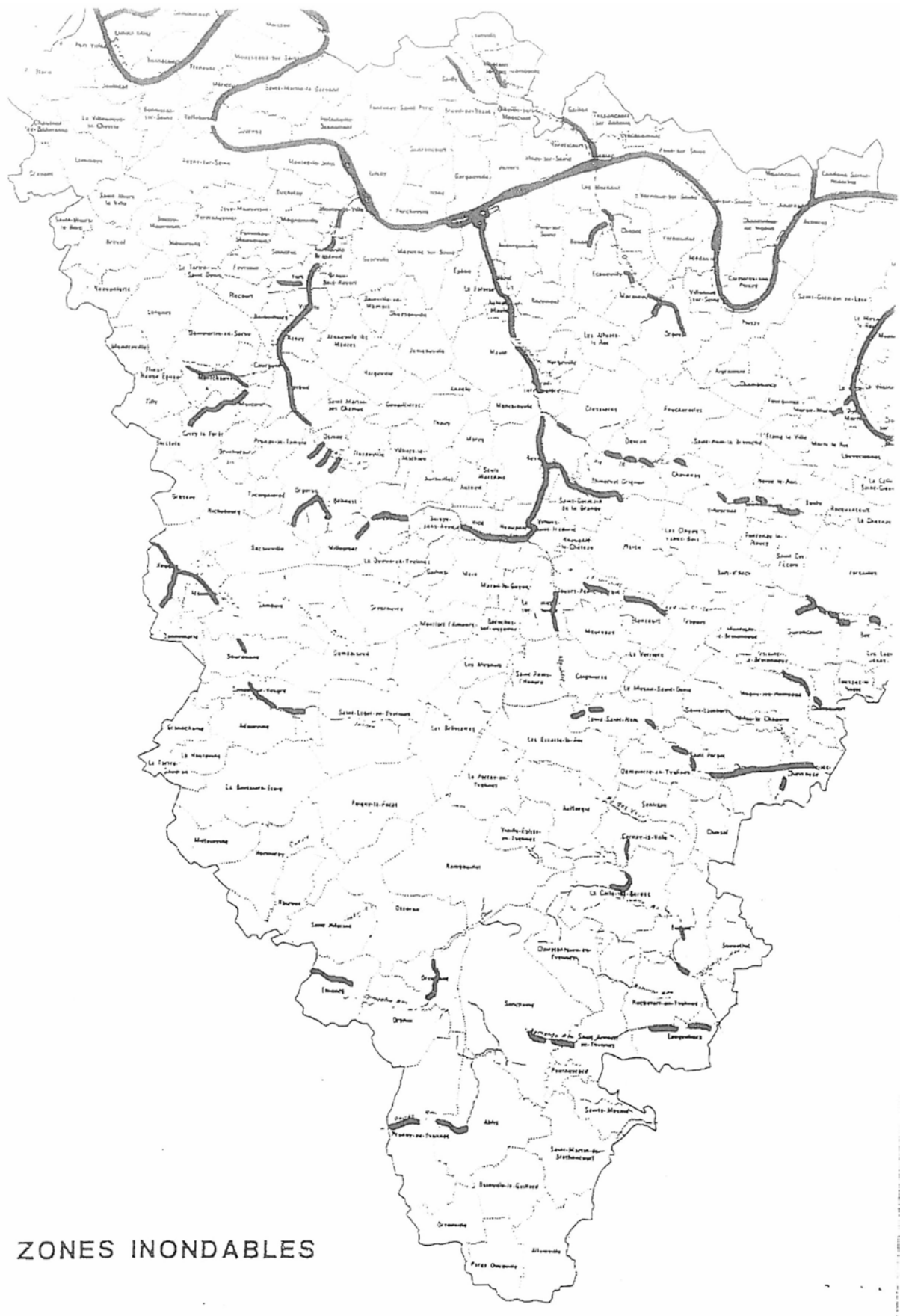


Jean-Pierre DELPONT



POUR AMPLIATION
LE PRÉFET DES YVELINES
et par délégation
L'Attaché, Chef de Bureau,


Catherine SCHMITZ



ZONES INONDABLES

PLAN LOCAL D'URBANISME de VILLETTE
REGLEMENT



PREFECTURE DES YVELINES

CABINET
SERVICE INTERMINISTÉRIEL
DE DÉFENSE
ET DE PROTECTION CIVILE

ARRETE N° 2006 - 217
RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET
DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR
LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS
DE LA COMMUNE DE VILLETTE

LE PREFET DES YVELINES
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;

VU le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;

VU le décret n° 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2006 - 03 du 25 janvier 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

SUR PROPOSITION de Madame la Sous-Préfète, Directrice de Cabinet,

- ARRETE -

Article 1

Les éléments nécessaires à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de VILLETTE sont consignés dans le dossier communal d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte,
- la délimitation des zones exposées,
- la nature des risques dans chacune des zones exposées,
- les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

Article 2

Ces informations sont mises à jour au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du Code de l'environnement.

Article 3

Le présent arrêté et le dossier d'informations seront affichés à la mairie de VILLETTE.
Copie en sera adressée au représentant de la chambre départementale des notaires.

Article 4

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines, Monsieur le Sous-Préfet d'arrondissement de Mantes la Jolie, Madame la Sous-Préfète, Directrice de Cabinet, Monsieur le Directeur départemental de l'équipement, Monsieur le Directeur régional de l'industrie, de la recherche et de l'environnement, Monsieur le maire de VILLETTE, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Versailles le 13 FEV. 2006



Bernard NIQUET

maître d'ouvrage

préfecture des Yvelines



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DES YVELINES

direction de l'urbanisme
de l'environnement et du logement
1, rue Jean Houdon
78010 VERSAILLES Cedex
Tél. : 01.39.49.78.00

information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs département des Yvelines

édition du : 15/02/2006

LÉGENDE

Risques naturels :

PPRi approuvé, PPRi prescrit ou article R111.3 du code de l'urbanisme



Périmètre de risque d'inondation

PPRn approuvé, PPRi prescrit ou article R111.3 du code de l'urbanisme



Périmètre de risque de mouvement de terrain

Limites :

Départementale



Communale



Commune concernée

Sources des données :

- PPRi de la Seine/R 111.3 : DDE78/SNS

- PPRn : DRIRE-IdF

Fond de plan numérique : copyright Scan25® et BD Cartho®, IGN

Avertissement :

Ce document d'information n'a pas de valeur juridique. Il ne peut être opposable aux tiers, ni se substituer aux réglementations en vigueur. Il est évolutif et sera mis à jour en fonction de l'état des connaissances des risques majeurs.

commune de VILLETTE

cartographie des risques naturels prévisibles

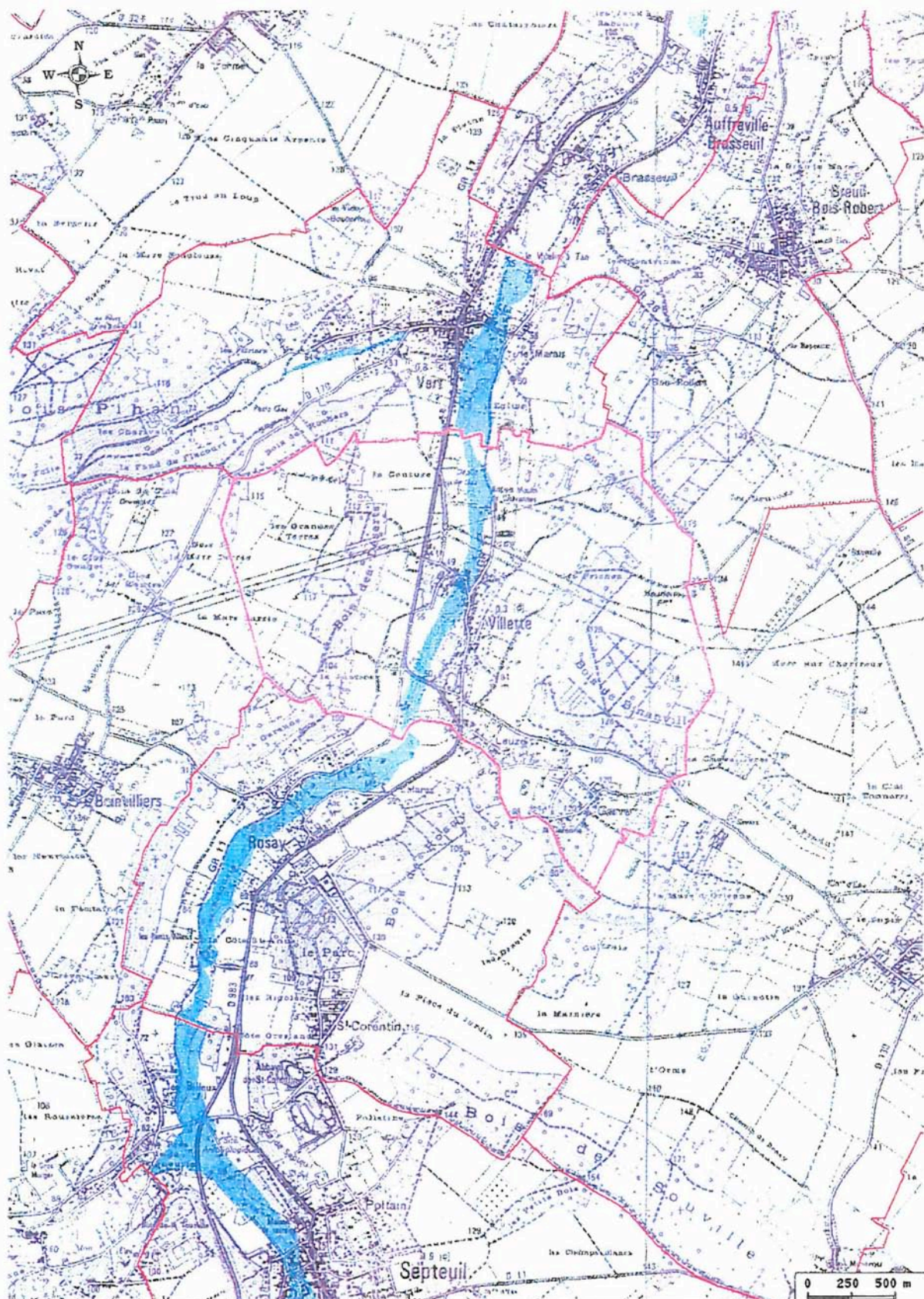
échelle : 1/25.000^e

maître d'œuvre



direction
départementale
de l'équipement
Yvelines
service urbanisme et aménagement durable

35, rue de Noailles - BP.1115
78011 VERSAILLES Cedex
Tél. : 01.30.84.30.00



PLAN LOCAL D'URBANISME de VILLETTE
REGLEMENT

ANNEXE VII

Implantation des constructions par rapport aux voies à grande circulation

Article L111-1-4

Modifié par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 47](#)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de [l'article L. 581-14](#) du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

ANNEXE VIII

ARRETE PREFECTORAL EN VIGUEUR RELATIF AU SCHEMA DIRECTEUR DEPARTEMENTAL DES STRUCTURES AGRICOLES DES YVELINES

*Direction Départementale
De l'Équipement et de l'Agriculture
Service de l'Économie Agricole*

ARRETE PREFECTORAL n° B 2007 - 0015

**ETABLISSANT LE SCHEMA DIRECTEUR DEPARTEMENTAL
DES STRUCTURES AGRICOLES DES YVELINES**

Le Préfet des Yvelines
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU les articles L 312-1, L312-5, L 312-6, L 330-1 et L 331-1 à L 331-6 du Code Rural relatif à l'orientation des structures des exploitations agricoles,

VU la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole et notamment son article 14,

VU les arrêtés préfectoraux n° B 2000-006 et n° B 2000-007 du 27 avril 2000 relatifs à la fixation de l'unité de référence et établissant le schéma directeur départemental des structures des Yvelines,

VU l'avis rendu par la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture des Yvelines, lors de sa réunion du 18 décembre 2006,

VU la délibération de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France en date du 29 novembre 2006,

VU la délibération du Conseil Général du département des Yvelines en date du 16 février 2007,

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines.

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : Orientations et priorités de la politique d'aménagement des structures dans le département des Yvelines.

A. Les orientations ont pour objectifs :

- de favoriser l'installation :
 - de jeunes agriculteurs répondant aux conditions de capacité et de formation requises pour l'obtention des aides publiques à l'installation,
 - de jeunes agriculteurs engagés dans une démarche d'installation progressive et de conforter ces installations une fois celles-ci réalisées,
- d'éviter le démembrement d'exploitations viables pouvant permettre l'installation d'un ou plusieurs agriculteurs,

- de favoriser l'agrandissement des exploitations dont les dimensions, les références de production ou les droits à aides sont insuffisants au regard des critères arrêtés en matière d'unité de référence,
- de permettre l'installation ou de conforter l'installation d'agriculteurs pluri-actifs partout où l'évolution démographique et les perspectives économiques les justifient.

B. En fonction de ces orientations, les autorisations d'exploiter sont accordées selon l'ordre de priorités suivant :

- a) Installation d'un jeune agriculteur remplissant les conditions d'octroi d'aides à l'installation (y compris dans le cadre de l'installation progressive),
- b) Agrandissement de l'exploitation d'un jeune agriculteur bénéficiaire de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs, afin de lui permettre de satisfaire aux engagements souscrits,
- c) Reconstitution de l'exploitation familiale au profit d'un descendant (jusqu'au troisième degré),
- d) Autre installation (hors bénéfice des aides publiques à l'installation),
- e) Reconstitution de l'exploitation d'un agriculteur ayant fait l'objet d'une emprise partielle ou d'une expropriation dans la limite de superficie précédemment mise en valeur dans l'Ile-de-France,
- f) Agrandissement de l'exploitation d'un agriculteur attributaire d'un plan d'investissement, pour lui permettre d'atteindre les objectifs définis dans ce plan,
- g) Autre agrandissement compte-tenu de l'âge et de la situation professionnelle du demandeur,
- h) Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans les zones autres que l'Ile-de-France.

Toutefois, en cas de concurrence entre non-prioritaires ou au sein d'une même catégorie de prioritaires, les éléments mentionnés à l'article L 313-3 du code rural permettront de départager les candidats.

ARTICLE 2 : Unité de référence (U.R.) et Surface minimum d'installation (S.M.I.)

a) En application de l'article L 312-5 du Code Rural, l'unité de référence (U.R.) pour le département des Yvelines est fixée comme suit :

Production	Unité de référence (ha)
Grandes cultures et polyculture élevage	120 ha
Production légumières	
cultures légumières de plein champ (terres ayant jusqu'à deux récoltes annuelles comprises)	24 ha
cultures maraîchères sous abris froids	4,5 ha
cultures maraîchères sous serres chauffées	1,8 ha
Pépinières	
Jeunes plants	3 ha
Autres pépinières	15 ha
Arboriculture	
Hautes tiges	33 ha
Basses tiges	24 ha
Cultures florales	
De plein air	4,8 ha
Sous abri (serres froides, châssis)	1,65 ha
Serres ou châssis chauffés	0,75 ha
Pivoines	6 ha

Champignonnières	3 ha
Cultures arbustives, fraises, plantes aromatiques et médicinales	16,5 ha
Cressonnières	0,96 ha
Pisciculture	0,6 ha

b) En application de l'article L 312-6 du Code Rural, la surface minimum d'installation (S.M.I.) pour le département des Yvelines est fixée comme suit :

Production	Surface Minimum d'Installation (ha)
Grandes cultures et polyculture élevage	40 ha
Productions légumières	
cultures légumières de plein champs (terres ayant jusqu'à deux récoltes annuelles comprises)	8 ha
Cultures maraîchères intensives (terres ayant jusqu'à deux récoltes annuelles comprises)	3,25 ha
cultures maraîchères sous abris froids	1,5 ha
cultures maraîchères sous serres chauffées	0,6 ha
Pépinières	
Jeunes plants	1 ha
Autres pépinières	5 ha
Arboriculture	
Hautes tiges	11 ha
Basses tiges	8 ha
Cultures florales	
De plein air	1,6 ha
Sous abri (serres froides, châssis)	0,55 ha
Serres ou châssis chauffés	0,25 ha
Pivoines	2 ha
Champignonnières	1 ha
Cultures arbustives, fraises, plantes aromatiques et médicinales	5,5 ha
Cressonnières	0,32 ha
Pisciculture	0,2 ha

ARTICLE 3 : Sont soumises à autorisation préalable les opérations mentionnées à l'article L 331-2 du Code Rural, et notamment les opérations suivantes :

- Les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations au bénéfice d'une exploitation agricole mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil d'une fois l'unité de référence.
- Quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles ayant pour conséquence de supprimer une exploitation agricole dont la superficie excède le seuil de 1/3 l'unité de référence, ou de ramener la superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil.
- Les agrandissements ou réunions d'exploitations pour les biens dont la distance par rapport au siège d'exploitation est supérieur à vingt cinq kilomètres par la voie d'accès la plus courte.
- La prise de participation dans une autre exploitation, dès lors que l'exploitant met en valeur directement ou indirectement plusieurs unités de production, quels qu'en soient le statut, la forme ou le mode d'organisation juridique, et pour autant que la somme des unités de

production mises en valeur après l'opération envisagée dépasse le seuil d'une unité de référence.

ARTICLE 4 : Sont soumises à déclaration, sur simple papier libre adressé par le bénéficiaire des terres à la DDAF dans un délai maximum d'un mois après le départ effectif de l'ancien exploitant, les opérations mentionnées au II de l'article L 331-2 du code rural et notamment :

- Les opérations réalisées par les SAFER n'ayant pour conséquence ni la suppression d'une unité économique égale ou supérieure au tiers de l'unité de référence, ni l'agrandissement, par l'attribution d'un bien préempté par la SAFER, d'une exploitation dont la surface totale après cette cession excède deux fois l'unité de référence.
- La mise en valeur de biens agricoles reçus par donation, vente, location, ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré. Dans ce cas, la déclaration n'est recevable que si les trois conditions suivantes sont remplies simultanément :
 - o Le déclarant doit justifier de la capacité ou de l'expérience professionnelle requise ;
 - o Le bien doit être libre de location au jour de la déclaration ;
 - o Le bien doit être la propriété du parent ou allié (3^{ème} degré) depuis 9 ans au moins.

ARTICLE 5 : En application de l'article 11 de la loi n° 86-19 du 6 janvier 1986, modifié par l'article 34 de la loi n° 91-73 du 18 janvier 1991, relatifs à l'abaissement à 60 ans de l'âge de la retraite sans que cela fasse obstacle au bénéfice des prestations de vieillesse agricole, la surface dont un agriculteur est autorisé à poursuivre l'exploitation ou la mise en valeur, est fixée au cinquième de la surface minimum d'installation.

ARTICLE 6 : Les arrêtés préfectoraux n° B 2000-007 du 27 avril 2000 établissant le Schéma Directeur des Structures Agricoles et B 2000-006 du 27 avril 2000 relatif à la fixation de l'unité de référence pour le département des Yvelines sont abrogés.

ARTICLE 7 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines et Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement et de l'Agriculture des Yvelines, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture.

VERSAILLES, le 27 février 2007

Signé LE PREFET DES YVELINES.

ANNEXE IX

LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME

N°	Identification	Localisation - Adresse Références cadastrales	Description	Justification de l'intérêt	Préconisations	Zonage PLU
1	Pont	Place Lacoudre / rue de l'Eglise	Pont ancien en pierres	Intérêt architectural historique	Conservation	UA
2	Lavoir	Place Lacoudre	Lavoir ancien toit de tuiles	Petit patrimoine local	Conservation	UA
3	Mur à l'alignement	Parcelle 275	Mur en pierres	Intérêt composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	N
4	Maison	2 rue de l'Eglise	Ensemble de bâtiments / maison de village	Intérêt architectural composition urbaine et hist.	Conservation selon règles définies dans le règlement	UA
5	Arbres tilleuls	Place Lacoudre	Ensemble d'arbres	Eléments paysagers	Préserver et à remplacer par essences similaires	UEP
6	Façades sur rue	rue du Pavillon n° 2 - n° 3 - n° 5 - parcelle 88	Façades et murs en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UA
7	Maison et mur	4 rue de l'Eglise	Maison et mur de clôture en pierres	Intérêt composition urbaine & historique	Conservation selon règles définies dans le règlement	UA
8	Maison	1 place de l'Eglise	Maison rurale traditionnelle en pierres	Intérêt composition urbaine & historique	Conservation selon règles définies dans le règlement	UA
8 bis	Eglise	Place de l'Eglise	Eglise	Intérêt composition urbaine & historique	Conservation	UA
9	Maison	Parcelle 274	Maison rurale traditionnelle en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UA
10	Maison	Place de l'Eglise	Maison rurale traditionnelle en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UA
10 bis	Lavoir	Place de l'Eglise	Lavoir ancien traditionnel	Petit patrimoine local	Conservation	UA
11	Muret	Rue du Moulin	Muret en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation	UA
12	Maison	Rue de l'Eglise - parcelle 213	Maison rurale traditionnelle en pierres	Intérêt architectural composition urbaine et hist.	Conservation selon règles définies dans le règlement	UA
13	Alignement de façades	Rue de l'Eglise - n° 5 - n° 5 bis - n° 7	Alignement de façades	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UA
14	Mur	Rue de l'Eglise - parcelles 215 - 220 - 253	Alignement de murs en pierres	Intérêt composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UB
15	Mur	Rue du Moulin	Mur en pierres	Intérêt composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UB
16	Maison	Route de Houdan - parcelle n° 277	Maison bourgeoise	Intérêt architectural	Conservation	A
17	Végétaux	Chemin des Gaudines - parcelles n° 86/87/88	Ensembles haies et bosquets	Eléments paysagers	Préserver et à remplacer par essences similaires	A
18	Maison & Parc	Rue du Moulin - parcelle n° 289	Maison bourgeoise avec parc	Intérêt architectural & éléments paysagers	Conservation	UB
19	Maison	8 rue du Moulin	Maison bourgeoise	Intérêt architectural	Conservation	UB
21	Arbres	Rue du Moulin - parcelle n° 289	Ensemble d'arbres	Eléments paysagers	Préserver et à remplacer par essences similaires	UB
22	Murs & Maisons	Rue St Martin n° 1	Maisons et murs de clôture en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	
23	Murs & Maisons	Rue St Martin - n° 3 au n° 7 - & - n° 2 au n° 6 -	Maisons et murs de clôture en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UA
24	Façade sur rue	4 Rue St Martin	Façade sur rue	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UA
25	Murs & Maisons	Rue St Martin - n°11 & n° 13 -	Façades et murs en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UA
26	Murs & Maisons	Rue St Martin - n° 8 & n° 10 -	Façades et murs en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UA
27	Murs & Maisons	Rue St Martin - n° 17 au n° 21 et n° 12 au n° 18 -	Façades et murs en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UA
28	Maison	Rue St Martin n° 24	Maison traditionnelle à colombage	Intérêt architectural	Conservation	UA
29	Maison et mur	Rue St Martin n° 21	Maison bourgeoise et mur en pierres	Intérêt architectural	Conservation	UA
30	Lavoir	Rue St Martin n° 20	Lavoir communat à 3 pans	Petit patrimoine local	Conservation	UA
31	Maison	Chemin des Gaudines - parcelle 258	Maison rurale traditionnelle en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UA
32	Maisons	Rue St Martin n° 23 & n° 25	Maisons rurales traditionnelles en pierres	Façades et murs en pierres	Conservation selon règles définies dans le règlement	UA
33	Maison & Mur	Rue St Martin n° 27	Maison rurale traditionnelle et mur en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UA
34	Maison & Mur	Rue St Martin n° 29	Maison rurale traditionnelle et mur en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UA
35	Maison & Mur	Rue St Martin n° 33	Maison rurale traditionnelle et mur en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UA
36	Mur	Rue St Marcelle - parcelle n° 26	Alignement de mur en pierres	Intérêt composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	N
37	Mur	Rue du Calvaire	Alignement de mur en pierres	Intérêt composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	N
38	Arbres	Rue St Martin - parcelles 199 et 263	Arbres - Verger - Parc	Eléments paysagers	Préserver et à remplacer par essences similaires	A
38 bis	Lavoir		Lavoir ancien à restaurer	Petit patrimoine local	Conservation	A
39	Façades et murs	Rue des Fontaines - parcelles 319 & 116	Façades et murs en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UAA
40	Façades et murs	Rue des Fontaines - n° 5	Maison et mur de clôture en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UAA
41	Façades et murs	Rue des Fontaines - n° 2 & n° 4	Façades et murs en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UAA
42	Maison & Mur	Rue des Fontaines n° 7	Maison et mur de clôture en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UAA
45	Pignons de maison	Rue du Lavoir parcelles 134 et 136	Pignons en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UAA
46	Maison	Rue parcelle 139	Maison rurale traditionnelle en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UAA
47	Maison	Rue parcelle 465	Maison rurale traditionnelle en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UAA
48	Maison	Rue de Pételance n° 29 Rue du puits n° 1 (494/226)	Maison et mur en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UAA
49	Maison et parc	Rue du Puits n° 2 parcelle 364	Maison bourgeoise	Intérêt architectural	Conservation	UAA

N°	Identification	Localisation - Adresse Références cadastrales	Description	Justification de l'intérêt	Préconisations	Zonage PLU
50	Maisons & murs	Rue du Puits n° 3 - n° 7	Maison et mur de clôture en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UAA
51	Pompe	Rue parcelle 386	Pompe à eau	Petit patrimoine local	Conservation	UAA
52	Maison	Rue parcelle 207	Maison rurale traditionnelle en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UAA
54	Maison & Mur	Rue du Puits n° 8	Maison rurale traditionnelle en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation selon règles définies dans le règlement	UAA
55	Arbre	Rue du Puits parcelle 47	Arbre isolé	Eléments paysagers	Conservation	A
56	Arbre	Rue du Poirier Vert parcelle 50	Arbre isolé	Eléments paysagers	Conservation	A
57	Arbre	Rue des Terriers	Arbre isolé	Eléments paysagers	Conservation	A
58	Maison	Chemin de Guerville parcelle 294	Maison rurale traditionnelle en pierres	Intérêt architectural composition urbaine	Conservation	UA
59	Maison	Rue des Lierres parcelles 141 & 287	Maison bourgeoise	Intérêt architectural	Conservation	UA
60	Maison	Rue de Chavannes parcelle 131	Maison	Intérêt architectural	Conservation	UA
62	Arbres	Rue de l'Eglise/Chemin de Moulin de Chavannes	Arbres de chaque côté de la route	Eléments paysagers	Conservation	N
63	Arbres	Rue de l'Eglise/Chemin de Moulin de Chavannes	Arbres de chaque côté de la route	Eléments paysagers	Conservation	A
65	Parc arboré	Chemin des Gaudines parcelles 145 - 151	Parc arboré	Eléments paysagers	Conservation	N
66	Bois	Chemin du Four à Chaux parcelles 35 à 53	Bois de feuillus	Eléments paysagers	Conservation	A
67	Arbres	Chemin du Four à Chaux parcelle 31	Arbres	Eléments paysagers	Conservation	A
68	Bande boisée	Chemin du Four à Chaux parcelle 227	Arbres	Eléments paysagers	Conservation	A
69	Ferme	Ferme de Heurteloup parcelle 275	Patrimoine traditionnel	Intérêt architectural	Conservation	A
70	Haie	Chemin de Guerville parcelle 15	Haies & bosquet	Eléments paysagers	Conservation	A
71	Haie	Ch. de Guerville parcelles 186,239,194,269,268	Haies & bosquet	Eléments paysagers	Conservation	A
72	Bois	Chemin de Guerville parcelle 383	Arbres	Eléments paysagers	Conservation	A
73	Haie	Chemin de Guerville parcelles 471 - 474	Haies & bosquet	Eléments paysagers	Conservation	A
74	Bosquets	Beaulieu parcelles 471 - 24	Bosquets	Eléments paysagers	Conservation	A
75	Mares	Chemin de la Source - parcelle 210	2 mares	Eléments paysagers	Conservation	N
76	Rives de la rivière	Bords de la Vaucoleur	Périsylve de la Vaucoleur s/ toute la commune	Eléments paysagers	Conservation	NL - UA - N
77	Mare	Chemin des Limons / Bois de Clermont	Mare	Eléments paysagers	Conservation	A



1-Pont Place Lacoudre



1bis-Pont Place Lacoudre



2-Lavoir place Lacoudre



2bis-lavoir Place Lacoudre



3-rue de l'Eglise



4-2 rue de L'Eglise



5-Tilleuls place Lacoudre



6-rue du Pavillon



7-4 rue de l'Eglise (ancien presbytère)



8-Place de l'Eglise



9-Place de l'Eglise



10-Lavoir rue du Moulin



11-rue du Moulin



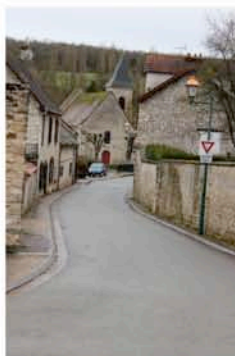
12-rue de l'Eglise (maison Courteline)



13-rue de l'Eglise



14-mur rue de l'Eglise



15-rue de l'Eglise



16-propriété route de Houdan.chemin du Clapier



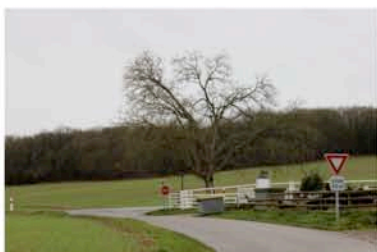
17-Bosquet côteau de Chavannes



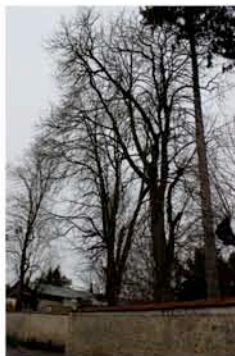
18-rue du Moulin propriété le Prieuré



19-rue du Moulin



20-Arbre route de Houdan.rue du Moulin



21-Arbres rue du Moulin propriété Le Preuré



22-1 rue St martin



23-Alignement début rue St Martin



24-Détail rue St Martin



23bis-alignement début rue St Martin



25-11 rue St Martin



26-10 rue St Martin



27-17 rue St Martin



28-Rue St Martin



29-Maison de la Tour rue St Martin



29bis Mur maison de la Tour rue St Martin



30-Lavoir rue St Martin



30bis-Lavoir rue St Martin



31-Chemin des Gaudines.Chemin de Guerville



32-25 rue St Martin



33-27 rue St Martin



34-29 rue St Martin



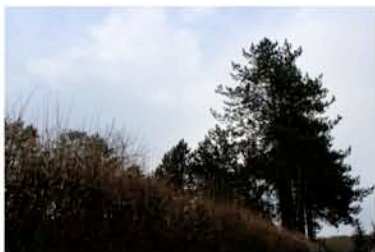
35-33 rue St Martin



36-Mur rue St Martin à rue du Calvaire



37-mur rue du Calvaire



38-Alignement d'arbres rue St Martin.rue de Paris



38bis-Arbres rue St Martin.rue de Paris



38ter-Arbres rue St Martin.rue de Paris



38quator-Arbres rue St Martin.rue de Paris



39-Leuze Mur début rue des Fontaines



39bis-Leuze Mur début rue des Fontaines



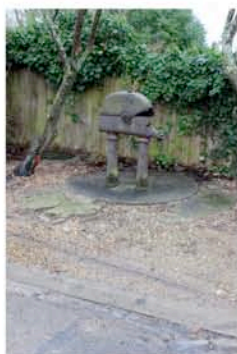
49-Le clos de Garré



49bis-Garré rue de Pételance



50-Garré rue du Puits . chemin des Gravières



51-Garré- Pompe à eau rue du Puits



51bis-Garré pompe à eau rue du Puits



50bis-Garré 5 rue du Puits



52-Garré Rue du Puits . rue des Terriers



53-Garré 11 rue du Puits



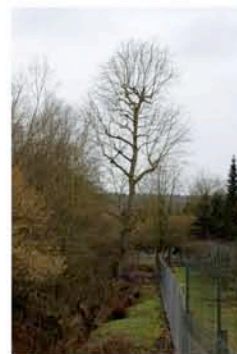
54-Garré rue du Puits . chemin du Gros Noyer



55-Arbre rue du Puits.



56-Arbre rue du Puits.chemin du Poirier vert



57- Garré arbre sur le ru rue des Terriers



58 chemin de Guerville



59-Chemin des Lierres



60-Rue de Chavannes