

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

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

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

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

Rappels :

1 – L'édification des clôtures sur rue est soumise à déclaration préalable.

2 – Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration préalable.

3 – Les démolitions sont soumises à autorisation sur l'ensemble de la commune

4 – Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L 123-1-7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable.

5 - Équipements publics et/ou d'intérêt général : Les équipements techniques publics ou d'intérêt général de petites dimensions de type : poste de distribution publique EDF/GDF, poste de relèvement ou tout autre équipement, peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur l'alignement, les marges d'isolement, la hauteur et le Coefficient d'Occupation du Sol.

6 – Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration

7 – Les antennes paraboliques sont soumises à déclaration préalable si le déflecteur dépasse 1,00 m et en tout état de cause ne peuvent être situées en façade sur rue. Les antennes UHF et UHT seront placées à l'intérieur des bâtiments.

8 – Les dispositifs de publicité, d’enseigne ou de pré-enseigne sont soumis à autorisation dans les conditions prévues par la loi et le règlement spécifique figurant en annexe.

9 – Articles réglementaires :

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

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

L.311-5 du Code forestier

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

L.130 du Code de l’Urbanisme

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

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

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

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

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

ARTICLE UP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole,
- le stationnement des caravanes hors garages fermés, les terrains de camping et de caravanes,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules quelque soit le nombre,

- les constructions à usage d'habitation sauf celles prévues à l'article UP2,
- les baraques, cabanes, roulottes, véhicules désaffectés, aménagés ou non, même s'il s'agit d'installations temporaires,
- les affouillements et exhaussements de sol.

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

Zone UPa :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les aménagements ou extensions des établissements ou installations existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 : Accès et voirie

I - Accès :

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

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

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

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

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

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

Zone UPa : Clos du Petit Mont

- Ce secteur longe le Chemin Creux par lequel s'effectue l'accès.
- L'urbanisation doit faire l'objet d'une zone d'intégration dans le site de part et d'autre du chemin creux :
 - utilisant des mouvements de terre limités et des affouillements pour restituer l'aspect original du chemin « Creux » sur une largeur de 5m et 1 m de profondeur ;

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

II - Voirie :

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

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

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

ARTICLE UP 4 : Desserte par les réseaux

I - Eau potable:

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

II - Assainissement :

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

1- Eaux usées :

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

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

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

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

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

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

2 - Eaux pluviales :

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

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

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

III - Électricité - Réseaux de télécommunication - Télédistribution :

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

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

IV- déchets ménagers et autres :

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

ARTICLE UP 5 : Caractéristiques des terrains

Surface minimale : 1000 m²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 m.

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

ARTICLE UP 9 : Emprise au sol

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

ARTICLE UP 10 : Hauteur maximale des constructions

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

ARTICLE UP 11 : Aspect extérieur

Principes généraux :

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

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

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

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

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

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

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes

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

Sont interdits :

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

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

Les murs

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

Sont interdits

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

Les toitures

Les toitures autorisées sont

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

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

Les matériaux de couverture seront exclusivement :

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

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

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

Les annexes

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

Les couleurs

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

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

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

Modifications et extensions des construction existantes

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

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

Les clôtures

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

Les clôtures sur rues seront constituées :

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

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

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

Les clôtures mitoyennes seront constituées :

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

Sont interdits :

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

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

ARTICLE UP 12 : Stationnement des véhicules

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

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

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

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

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

ARTICLE UP 13 : Espaces libres et plantations

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

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

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

Pour le secteur UPa.

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

ARTICLE UP 14 : Coefficient d'occupation du sol

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