

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au village ancien traditionnel.

ARTICLE UA.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou aux entrepôts.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale.

ARTICLE UA.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les constructions à usage de commerce sont autorisées à condition que leur surface n'excède pas 500 m² de surface de plancher (vente + réserves).
- les constructions autorisées dans la zone devront respecter les zones non aedificandi visant à protéger les éléments de paysage (cônes de vues) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme reportées sur le plan de zonage.
- dans les espaces paysagers remarquables protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme figurant sur le document graphique, les constructions autorisées aux paragraphes précédents devront préserver le caractère naturel dominant de la zone tout en s'intégrant de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain environnant.
- dans les espaces paysagers de fond de parcelle protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme figurant sur le document graphique, ne sont autorisées que les constructions annexes, les installations extérieures, les piscines,...
- construction ayant été identifiée comme remarquable au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et du contexte dans lequel elle est située.
- Au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, devra comporter au minimum 33 % de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements. Le nombre devra être arrondi au nombre entier supérieur en cas de premier chiffre décimal supérieur ou égal à 5. Les dispositions ci-avant s'appliquent également dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement faisant l'objet d'une division (notamment lors de la création d'un lotissement).
- Dans les secteurs de mixité sociale identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations relatives à la création, la réhabilitation ou le changement d'affectation de logements doivent comporter au minimum 50% de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements.

ARTICLE UA.3 - Accès et voirie

1 - Accès :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... .

2 - Voirie :

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

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

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

ARTICLE UA.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.
- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être enterrés.

ARTICLE UA.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimum est fixée à 3 mètres, la continuité visuelle doit être assurée par un mur de clôture d'une hauteur de 2 m minimum.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 3 mètres.

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

Il n'est pas fixé de marge de retrait entre les constructions édifiées une même propriété.

ARTICLE UA.9 - Emprise au sol

Il est fixé une emprise au sol dégressive en fonction de la taille de la parcelle :

- Pour les premiers 300 m² de terrain, l'emprise au sol est fixée à 100 %.
- Pour les m² compris au-delà de 300m² et jusqu'à 500, l'emprise au sol est fixée à 60 %.
- Pour les m² au-delà de 500 m², l'emprise au sol est fixée à 30 %.

ARTICLE UA.10 - Hauteur maximale des constructions

Rappel de la définition de la hauteur :

La hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m à l'alignement du toit, soit R + 1 + comble aménageable. Etant entendu que les combles ne peuvent contenir qu'un seul niveau de plancher habitable.

Les constructions existantes dépassant ce nombre de niveaux peuvent être aménagées sans toutefois

dépasser la hauteur du faîtage existant.

ARTICLE UA.11 - Aspect extérieur

Rappel : en application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages. L'affectation d'un terrain à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

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

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés.

Les murs :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect esthétique de qualité.

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 décors de façade surabondants, les matériaux de type écaillé, les associations de matériaux hétéroclites.
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris... .

Huisseries:

Tous les éléments en bois seront peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

Sur les constructions anciennes, les menuiseries seront changées à l'identique de l'existant (profil, nature, composition).

Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer

des coloris traditionnels des Yvelines.

Une harmonie devra être créée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les toitures :

Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples.

Les toitures sont à 2 versants, Leur pente sera comprise entre 35° et 45°.à l'exception des annexes, en rez-de-chaussée. De même, des toitures à 3 versants pourront être autorisées dans le cas de constructions situées à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant.

Les annexes peuvent être à une seule pente. La pente sera comprise entre 25° et 40°. Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles plates, petit moule (environ 40 à 60 au m²), sauf si la cohérence architecturale avec le bâti existant justifie un autre choix.

Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé, le rouge trop vif et le flammé trop marqué sont interdits.

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

L'encombrement total des lucarnes ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. La largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Sont interdits:

- les toitures terrasses, les toitures à la Mansart.
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes, en rez-de-chaussée, accolées au bâtiment principal ou au mur de clôture).
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions.
- les couvertures présentant l'aspect de tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment, ou de tuiles mécaniques grand moule rouge, losanges ou non.
- les chiens assis (voir définition en annexe).

Les constructions annexes :

Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, soit adossées à la clôture.

Elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Prescriptions spécifiques applicables en plus en cas de travaux de réhabilitation - modification - extension réalisés sur des constructions anciennes (construction identifiée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) :

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

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

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

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs ; soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont interdits).

Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, doivent être nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Ils peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints doivent affleurer le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne doivent pas être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les murs, en moellonage ou "tout venant", initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit doit être repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux doivent être recouvertes d'enduit.

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

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, doit être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues, mais pas obligatoirement à l'identique de ce qui sera fait sur la façade principale.

Les clôtures

Un grand soin doit être apporté au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage environnant.

Lorsque le bâti n'est pas continu, la clôture doit assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Une harmonie doit être assurée avec les clôtures existantes sur les propriétés voisines ce qui n'exclut pas une différenciation subtile.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein en moellons rejointoyés ou enduit. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes. Ces murs seront recouverts d'un chaperon en tuiles. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille à barreaudage vertical de

teinte foncée. Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que :

- l'implantation de la clôture végétale devra respectée un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique.
- la hauteur maximale de 2 mètres s'applique également.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

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

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives) :

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris.

Protections au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité architecturale spécifique à la construction considérée.

Sont protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme les clôtures figurant sur le document graphique comme éléments de patrimoine à protéger. En conséquence leur démolition est interdite.

ARTICLE UA.12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2,5 x 5 mètres.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m² par place.

Nombre de places à réaliser par catégories de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Construction à usage de logements :

- pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence.
- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues-doivent être également prévues.
- les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers.

- Construction à usage d'hébergement hôtelier :
1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restauration.
- Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au stationnement.

- Un local à cycles doit être aménagé.

Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

L'obligation consiste en un équipement, par le propriétaire du parc, de points de charge pour la recharge normale des véhicules légers, avec une alimentation en électricité d'une partie des places, avec un minimum une place, à partir d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

- Construction à usage de commerces :

La surface affectée au stationnement des véhicules sera équivalente au minimum à 60% de la surface de plancher.

Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage d'activités artisanales :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à :

- 60% de la surface de plancher affectée aux bureaux.
- 50% de la surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux.

Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de norme, le nombre de places devra être évalué en tenant compte des besoins spécifiques induits par chaque construction en tenant compte des jours et heures de fréquentation et des possibilités de stationnement existantes sur la voie publique et aux alentours du site concerné.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

ARTICLE UA.13 - Espaces libres et plantations

Obligation de planter

Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute construction devra être accompagnée d'aménagements paysagers. Ces aménagements peuvent être réalisés sur la parcelle ou dans une cour commune, ils seront réalisés en priorité sur les fonds de parcelle protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

A partir d'une surface de 300 m² d'espaces libres, il sera planté au minimum un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de terrain libre de toute construction, voie et aire de stationnement.

Pour les terrains dont la surface est inférieure à 300 m², pourront être plantés des arbres fruitiers ou des arbustes.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que l'implantation de la clôture végétale devra respectée un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique.

Recommandations sur le choix des essences :

Essences : Pour les haies taillées composées d'une seule espèce, il est conseillé d'utiliser le charme ou le hêtre. Les haies taillées composées de différentes espèces et les haies libres également en mélange seront composées de préférence de: charme, hêtre, érable, if, buis, prunellier, aubépine (en absence d'épidémie), houx, camérisier à balai, fusain, cornouiller, bourdaine, troène, viorne, sureau noir, noisetier, saule.

ARTICLE UA.14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.