

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

Aux postes de transformation électrique, de gaz, de télécommunication etc.

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

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

Le présent règlement prévoit que :

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

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

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

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

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

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

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

### Article UG 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions et installations nouvelles à usage d'industrie ou d'entrepôt;

Les constructions à usage agricole ;

L'ouverture de décharges, les exhaussements et les affouillements qui n'ont pas de rapport direct avec l'aménagement de la zone ainsi que les dépôts (véhicules, ferrailles, etc...) ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

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

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

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

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

Les installations de baraquement de chantier à titre provisoire,

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

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

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

### **Article UG 3 – ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

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

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

### **Article UG 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

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

#### **Assainissement**

##### **a) eaux usées**

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

##### **Assainissement autonome**

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

#### b) Eaux pluviales

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

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

#### Réseaux divers

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

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

### **Article UG 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS**

Non réglementées.

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

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

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

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

La construction autorisée :

- sur l'une des limites séparatives latérales uniquement
- en fond de parcelle
- en retrait des limites séparatives latérales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article UG 9 – EMPRISE AU SOL**

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

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

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

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

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

## **Article UG 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

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

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

En raison de la nature argileuse des terrains, les sous-sols devraient faire l'objet de précautions techniques de réalisation.

## **Article UG 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

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

Les toitures terrasses nouvelles sont interdites. Les terrassons plats inférieurs à 20 m<sup>2</sup> sont cependant autorisés. Les toitures végétalisées quelles que soient leurs pentes sont autorisées.

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

Les couvertures des bâtiments principaux seront en tuiles plates terre cuite (minimum 40 au m<sup>2</sup>) ou présentant le même aspect. Celles-ci seront de teintes naturelles dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson. Les teintes rouge vif et marron foncé sont interdites. Les tuiles de rives sont interdites.

Les couvertures en ardoises naturelles sont autorisées. Les couvertures en zinc pré-patiné sont autorisées pour les pentes inférieures à 40°.

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

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

Les menuiseries extérieures, devront être peintes de teinte claire ou pastel.

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

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

Les constructions existantes, leurs réfections et leurs extensions modérées ne sont pas assujetties aux dispositions définies au paragraphe b ci-dessus. Il en est de même pour les équipements d'intérêt collectif ainsi que pour les bâtiments annexes (garages, celliers, abris de jardin, remises...), dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> et qui sont détachés des constructions principales d'habitation.

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

## **Article UG12 – STATIONNEMENT**

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

Dimensions des places

Longueur 5 m    Largeur 2,50m

Surfaces de stationnement

Habitat : deux places dont une couverte par logement à l'exception des studios : 1 place couverte.

Pour les logements collectifs y compris en cas de changement d'affectation ou de création de tout logement supplémentaire, il sera réalisé, à raison de 1,2 m<sup>2</sup> par logement, des locaux couverts intégrés ou accolés au bâtiment, correspondant au stationnement des 2 roues, poussettes et à l'abri des poubelles.

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

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

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

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

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

### 1 Espaces boisés

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

### 2 Obligations de planter

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

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

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

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

## **Article UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

### Exceptions

Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables :

Aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers,

Aux équipements d'infrastructure,

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

Aux postes de transformation électrique, de gaz, de télécommunication etc.