

DEPARTEMENT DES YVELINES

Commune de PRUNAY EN YVELINES

Quartier du Moulin à vent

« Les Blés d'Or »

PA 10 REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PREAMBULE

Le présent règlement, en application du décret n° 77-840 du 26 juillet 1977, définit les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement, concernant notamment, les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, ainsi que l'aménagement de leurs abords et clôtures.

Le règlement du lotissement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif du terrain, bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente, revente ou location.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement sont tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Les équipements publics et notamment les transformateurs E.D.F. ne sont pas concernés par les règles de ce document.

Pour faciliter la prise de connaissance des règles par les futurs constructeurs le présent règlement reprend in extenso le règlement de la zone UE en vigueur à la date de l'autorisation d'aménager. Les impositions complémentaires sont ajoutées en encadré dans les articles du règlement du P.L.U. Ces règles spécifiques sont plus restrictives que le P.L.U., elles s'appliquent en priorité sur ce dernier.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

17 JUIL. 2017

Le Maire

Reçu le

20 JUIN 2017
Mairie de PRUNAY-EN-YVELINES

Sommaire

Dispositions générales	3
Zone UE	25
Annexe	36
Lexique	37

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de **Prunay-en-Yvelines** située dans le département des Yvelines.

ARTICLE 2 – RAPPEL DE QUELQUES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

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.

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.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles 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.

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.

Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.

Protection du patrimoine archéologique :

En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de la région Centre soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par une trame spécifique.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable dans l'entièreté du périmètre de protection au titre des monuments historiques en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

Les Emplacements Réservés sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...). Bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ces espaces ne peuvent être construits ou recevoir d'autres affectations que celles prévues. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage.

Dans les zones de protection des lisières de bois et forêts générées par le SDRIF mentionnées sur le plan de zonage, toute construction est interdite. Toutefois, il est précisé que :

- cette protection ne s'applique pas dans les sites urbains constitués
- cette limite graphique est indicative, la marge de 50m s'apprécie par rapport aux limites de parcelles conformément au plan cadastral et au bornage correspondant.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

- **Les zones urbaines** désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones Ua, Ub, Ue et Ux.

- **Les zones à urbaniser** désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit de la zone : 1AU et 2AU

- **La zone agricole** désignée par l'indice A et son secteur Ah auquel s'applique les dispositions du titre IV du présent règlement.

- **La zone naturelle** désignée par l'indice N et ses secteurs N, N1 et Nl auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

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

Caractère de la zone

Section I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Section II	Conditions de l'occupation du sol
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Caractéristique des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Section III	Possibilités maximales d'occupation du sol
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

Reçu le

20 JUIN 2017

Mairie de PRUNAY-EN-YVELINES

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

CHAPITRE 3 : ZONE UE

ZONE URBAINE D'ÉQUIPEMENTS

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions à usage industriel
- b) les constructions à usage agricole
- c) les installations classées
- d) l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes
- e) le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu,
- f) les exhaussements et les affouillements de sols
- g) l'ouverture et l'exploitation de carrières
- h) les parcs de loisirs
- i) les garages en sous-sol.
- j) Les entrepôts commerciaux

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure;
- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de bureaux ou de services;
- les aménagements conservatoires et les extensions des bâtiments existants;
- les aires de jeux ou de sports

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront :

- être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
- ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

1- 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 de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public.

Les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 m de large afin 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.

2- Voirie

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

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

Les voies nouvelles de plus de 25 m de longueur et se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

Article UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

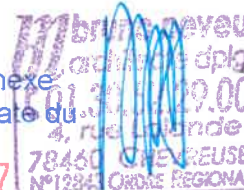
Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement à créer. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du



Reçu le

20 MAI 2017

Mairie de PRUNAY-EN-YVELINES

2.2- Eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

La récupération, le stockage, et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur. Le système ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectés vers le réseau public d'alimentation en eau potable ni mettre la sécurité des personnes en danger.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Le débit rejeté au réseau public pourra être limité à 1 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone,...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées de l'alignement jusqu'à un recul maximal de 8m à compter des voies existantes ou à créer.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPA

Les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté d'une au moins des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives si elle ne comporte aucune ouverture supérieure à 0.6 m²; dans le cas d'une ouverture supérieure, le retrait sera porté à 4 m.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME P

Article non réglementé

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol pourra atteindre 50% de la superficie totale du terrain pour les ensembles de constructions groupées.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Voir tableau de répartition en annexe I.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 4.70 m.

Ces constructions doivent s'inscrire dans le gabarit des constructions voisines et ne pas excéder R+ combles avec pied droit.

La hauteur des annexes est limitée à 3 m mesurée à partir du niveau du sol. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 2,5 m à l'adossement.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

La hauteur à l'égout du toit sera au minimum de 3,50 m par rapport à la dalle rez-de-chaussée sur au moins 60% des 2 façades principales. Vu pour être annexé

à mon arrêté en date du

Plan Local d'Urbanisme de Prunay-en-Yvelines - Règlement

17 JUL. 2017

 Le Maire



ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 ».

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

1 - L'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

*Les terres excédentaires des fondations et excavations seront évacuées.
Les terrasses situées à plus de 0.30 m au dessus du terrain naturel sont interdites.*

2 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble.

3 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- pour les ravalements de façades, les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- les linteaux bois ou métalliques apparents sont interdits.
- les volets se repliant en tableau et les volets roulants sont déconseillés.
- les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés dans la maçonnerie.
- les façades à fronton ou en faux pignon sont interdites.

Les enduits seront grattés. Les modénatures d'enduit seront grattées, talochées ou lissées.

4 - Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

Les menuiseries doivent être peintes dans une teinte pastel ou foncée, le blanc et les teintes vives sont proscrites (teintes relevées sur Prunay en Yvelines : gris pale, bordeaux,).

Les percements :

- *pour les ouvertures équipées de volets traditionnels, les percements seront plus hauts que larges.*
- *On ne mélangera pas sur une même façade des volets roulants et traditionnels, les percements équipés de volets roulants seront encadrés de modénatures.*
- *Les modénatures des portes fenêtres à rez-de-chaussée seront reliées par une modénature en soubassement soulignant la façade considérée.*
- *Dans le cas de volets traditionnels, ils seront persiennés, et une modénatures en soubassement sera réalisée en façade sur rue,*
- *Les portes de garage seront à cassettes.*

5 - Les toitures :

Pour les constructions principales, les toitures à pente doivent couvrir au moins 70% de l'emprise de la construction. Les pentes de ces toitures seront comprises entre 35° et 45° (10° minimum pour les vérandas, 25° pour les autres annexes) et ne devront pas déborder sur les pignons.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles plates traditionnelles (60 à 80/m²) ou en ardoises naturelles.

Cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine. Les plaques en fibrociment sont exclues de la réfection. Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge en évitant un ton uniforme foncé.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine, les couvertures en cuivre et en zinc pré patinés pourront être acceptées.

Pour les autres constructions, des toitures-terrasses sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural et paysager harmonieux permettant sa bonne intégration dans l'environnement bâti et à la condition que les paraboles, antennes de télévisions, et autres ouvrages techniques soient masquées par un dispositif ne les rendant pas visibles depuis la voie publique.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le plan de toit opposé à la rue. La largeur totale d'une lucarne ne devra pas dépasser 1,20 m.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 0,80 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du bord du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.

Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue, un seul est toléré en façade sur rue.

Les chiens assis sont interdits.

Les ouvertures doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m de large par 1,20 m de haut.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine, les couvertures en cuivre et en zinc pré patinés pourront être acceptées.

En cas d'accolement possible de 2 maisons sur une même limite séparative, la pente de toiture de ces 2 maisons sera obligatoirement de 45°.

Les annexes accolées à la construction principale et couvertes par un toit dont le faitage est parallèle au faitage de cette construction principale auront des pentes identiques à celles du toit principal.

Les fenêtres de toit auront une dimension maximum de 115x120 en façade arrière.

Il sera autorisé une fenêtre de toit en façade avant et sa dimension sera de 80x100 au maximum.

6 - Les vitrages :

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Reçu le
20 JUIN 2017

Mairie de PRUNAY-EN-YVELINES

M. M...
1601... 29.00
4, rue...
78450 CHEVREUSE
DU 1208 LE DÉPARTEMENTAL

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

17 JUL. 2017

Le Maire

7 - Les murs :

* Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

* Les matériaux à proscrire :

Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés :

Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc., sont interdits, ainsi que tous les matériaux inflammables.

Sont proscrits, les enduits tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche ou vive.

8 - Les vérandas :

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

La coloration de la structure devra s'harmoniser avec les tons des menuiseries extérieures.

Les vérandas

Les vérandas pourront avoir une ossature bois, aluminium ou PVC. Les couleurs autorisées sont celles des menuiseries.

Les parties verticales seront soit vitrées, soit en maçonnerie enduite à l'identique de la maison. Des parties en briques pourront être acceptées si elles sont en cohérence avec la maison.

Les toitures seront vitrées ou en matériau de couverture de même aspect que celui de la construction principale. Les polycarbonates sont interdits. Elles seront soit en prolongation de toiture avec éventuellement un léger coyautage, soit en double pente avec un faîtage perpendiculaire à la façade à laquelle elles s'adossent (dans ce cas, des pentes jusqu'à 10° minimum pourront être autorisées).

Pour des implantations en pignon, la même pente de toiture que celle du bâtiment principal sera généralement recherchée, notamment dans le cas d'un pignon de véranda maçonné aveugle.

Les vérandas non harmonisées et non intégrées à la construction sont interdites (cf. annexe II au présent règlement).

9 - Les abris de jardin :

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit,...) ou en bois.

10 - Les clôtures :Le long d'une voie ou d'une emprise publique :

Les clôtures seront composées soit

- d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté d'un chaperon réalisé en briques ou en tuiles petit format (60 à 80 au m²),
- d'une clôture à claire-voie (mur-bahut surmonté de lisses ou de barreaudage) doublées ou non de haies vives, l'ensemble maintenu à 1,20m de hauteur maximum.
- d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,20 m éventuellement doublée par un grillage discret maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.

Le long des limites séparatives :

Les clôtures seront composées soit :

- d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 1,80 m surmonté d'un chaperon réalisé en briques ou en tuiles petit format (60 à 80 au m²),
- d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.80 m, éventuellement doublée par un grillage discret d'une hauteur maximale de 1.50 m maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites, de même que les clôtures en ciment moulé.

Clôtures

Elles devront obligatoirement figurer dans le dossier de demande de permis de construire qui devra comporter :

- leur implantation générale sur le plan de masse du lot dessiné au 1/200^{ème},
- une élévation des clôtures sur voie et leur plan de détail au 1/100^{ème}.

Clôtures sur voie et espaces publics

Les murs seront de 1,60 m de hauteur (chapeau compris) par rapport au niveau fini du trottoir.

Les murets auront une hauteur de 0.50 m y compris le chapeau. Le grillage ou lisses surmontant les murets auront une hauteur de 1m.

Dans le cas de grillage une haie végétale viendra doubler la clôture. Les grillages pourront être habillés de brande pour opacifier les clôtures en attendant le développement des haies.

Les brises vues plastiques ou similaires sont interdits.

Un emplacement poubelle d'une dimension maximum de 0,8 x 2 m pourra être aménagé derrière le mur de clôture, d'une hauteur maximum égale à celle du mur réalisé.

L'implantation des clôtures sur voie et du portail devra intégrer deux places de stationnement privatives non closes. (proposition d'implantation figurant au plan PA 9 « hypothèse d'implantation des bâtiments »).

Les portails et portillons seront en bois ou métallerie sobre, d'une hauteur de 1.50 m de hauteur. Ils devront être définis dans le dossier de permis de construire et seront peints dans la teinte des menuiseries.

Clôtures séparatives

Elles seront constituées de haies vives, d'une hauteur maximum de 1.80 m, doublées de grillage plastifié vert sur poteaux métalliques d'une hauteur maximum de 1.50 m.

Tout autre matériau est interdit et en particulier les poteaux et plaques béton.

Plantations

Dans les douze mois maximum suivant l'achèvement de la construction, les acquéreurs devront aménager leurs jardins suivant le projet d'aménagement qui devra être joint à la demande de permis de construire (un arbre de haute tige au moins par 250 m² de jardin).

Pour une meilleure intégration visuelle des constructions au village, les plantations seront d'essences régionales (les peupliers sont interdits).

Reçu le
20 MARS 2017
Mairie de PRUNAY-EN-YVELINES
Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

17 JUL. 2017
Le Maire

11- Le stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.
 Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

En cas de réalisation d'une aire d'apport volontaire enterrée dans le quartier du Moulin à vent, il sera pas organisé de collecte en porte à porte.

Article UE12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

- Constructions à usage d'habitation

Pour une construction de 0 à 80 m² de plancher, deux places minimum;
 Pour une construction de 81 à 120 m² de plancher, trois places minimum;
 Pour une construction de 121 à 160 m² de plancher, quatre places minimum, etc.

Pour les constructions collectives à usage d'habitation comprenant au moins 200 m² de plancher sur une même parcelle, il sera exigé sur cette parcelle, la réalisation d'une place de stationnement "visiteur" :

de 0 à 200m² de plancher : 1 place
 de 201 m² à 400m² de plancher : 2 places minimum
 de 401m² à 600 m² de plancher : 3 places minimum
 de 601 m² à 800 m² de plancher : 4 places minimum ...

Un garage d'une place minimum est obligatoire.

Un minimum de 2 emplacements de stationnement non clos devra être créé (voir principe PA 4 et PA 9)

*Les sous-sols sont autorisés sur tous les lots.
 Les garages sous-sols sont interdits sur tous les lots.*

Les caractéristiques techniques des réseaux ne permettent pas la récupération gravitaire des eaux (pluviales et usées) au niveau des sous-sols.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de service (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour tout Permis d'Aménager, il sera imposé 1 place de stationnement publique par lot créé.

Article UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur la globalité de la zone, chaque aménagement devra consacrer **20 %** de l'espace à un aménagement paysager. Les surfaces ainsi dégagées pourront accueillir le stationnement demandé en supplément de celui déjà exigé sur les parcelles privées.


Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes :

- 1) pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre,.... Elles pourront être composées des végétaux à caractère ornemental ou champêtre
- 2) pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre,....

 Reçu le
20 MARS 2017

Mairie de PRUNAY-EN-YVELINES


Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

17 JUL. 2017

34

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ANNEXE I

n°lot	Superficie*m ²	Emprise au sol *** m ²
1	460	180
2	290	130
3	335	140
4	485	190

* Superficie des terrains à préciser par bornage.

*** Emprise au sol :

Emprise au sol autorisée : 2400 m² (2400 x 0,4 = 960 m²)

Emprise au sol affectée : 620 m²


Emprise au sol résiduelle : 320 m².

La superficie résiduelle pourra être attribuée par l'aménageur au coup par coup pour des projets qui le nécessiteraient.

Emprise du programme : 2400 m²

Emprise privée : 1570 m²

Emprise publique : 830 m² (34.5%)


Reçu le
20 JUIL 2017
Mairie de PRUNAY-EN-YVELINES


Mairie de Prunay-en-Yvelines
C01.30.00.00
4, rue d'Alsace
78460 CHEVREUSE
N°12843 ORNÉE REGIONAL

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

17 JUIL. 2017

36


Le Maire

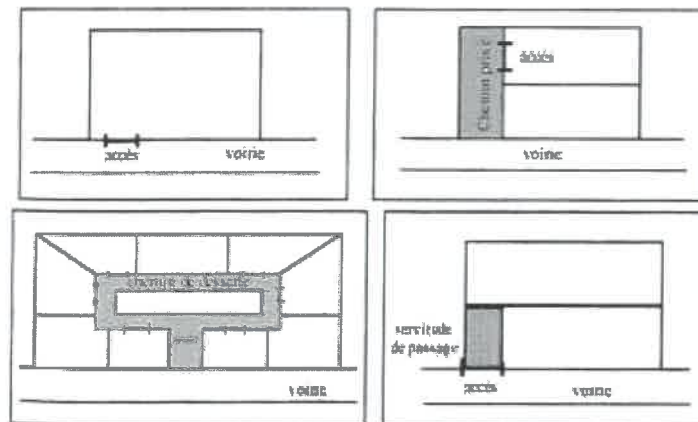
LEXIQUE

Abri de jardin :

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes...
Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Accès :

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.



Acrotère : Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit civil, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.

La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Les activités agricoles, il s'agit (à titre d'information) :

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;

- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichage, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Le seuil d'activité :

Il est différent selon la nature de l'activité exercée.

L'importance de l'activité s'apprécie par rapport à la superficie des terres mises en valeur : celle-ci doit être d'au moins une demi-**superficie minimum d'installation** (1/2 SMI). Cette SMI peut être différente selon les départements.

Alignement :

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance de la construction principale. Une construction est dite annexe lorsqu'elle ne renferme pas de locaux destinés à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, ou à un service public ou à un intérêt collectif. Sont considérées comme constructions annexes notamment les garages, les abris de jardin, etc.

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Chambres d'hôtes :

Conformément à l'article L 324-3 et suivants du Code du tourisme, les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée.

Cette activité est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité d'accueil de quinze personnes.

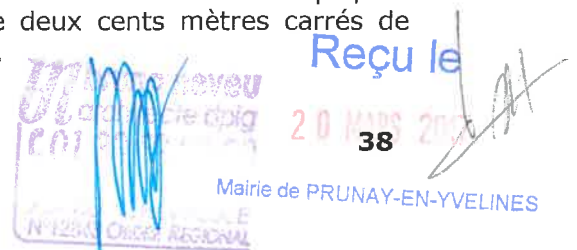
Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édiflée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 0,2 signifie que l'on peut construire deux cents mètres carrés de surface de plancher pour un terrain de 1000 m².

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
Plan Local d'Urbanisme de Prunay-en-Yvelines - Règlement

17 JUIN 2017

Le Maire



Construction principale :

Une construction est dite principale lorsqu'elle renferme les locaux notamment d'habitation, de bureau ou de commerce.

Cour :

Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Egout du toit :

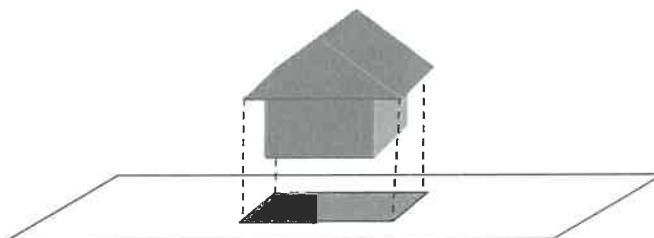
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol

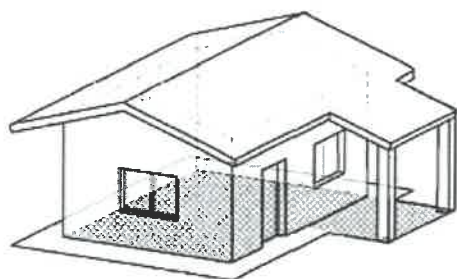
Il peut exister deux sens à l'emprise au sol :

- l'emprise au sol du code de l'urbanisme
- l'emprise au sol des règlements d'urbanisme qui est propre aux PLU et aux POS

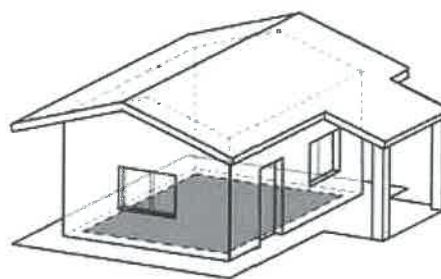
Dans le code de l'urbanisme, l'emprise au sol est ainsi définie comme " la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ". Des précisions ont été apportées par la circulaire du 3 février 2012 et par le décret n°2012-677 du 7 mai 2012.



Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



Emprise au sol



surface de plancher

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

Le décret du 7 mai 2012 précise que l'emprise au sol qui doit être prise en compte dans le calcul du seuil au-delà duquel le recours à l'architecte est obligatoire, est seule celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher. Elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher : les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents, par exemple, ne sont pas pris en compte

Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Faitage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir : hauteur de construction)

Gîte rural :

La jurisprudence considère qu'il s'agit d'une location saisonnière occupée au maximum 6 mois et obligatoirement disponible pendant au moins 3 mois de l'année.

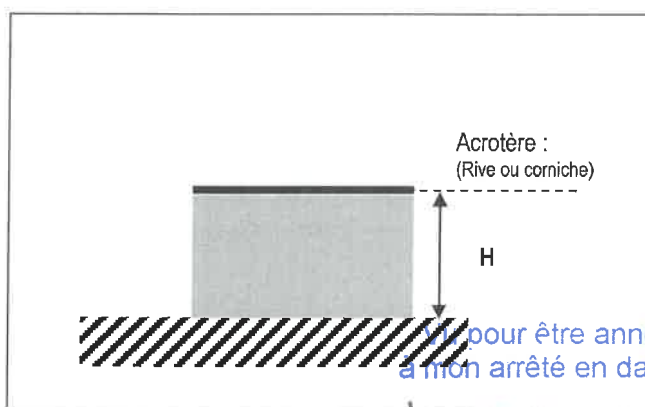
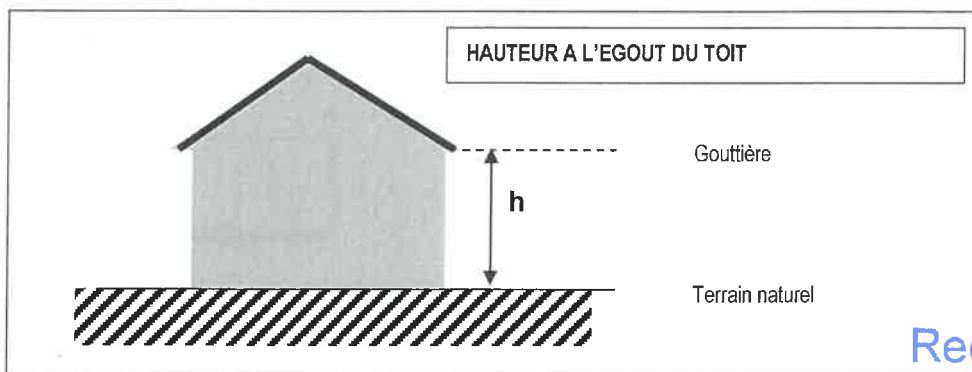
Le gîte rural remplit deux conditions cumulatives :

- Il doit être la propriété d'un agriculteur ou d'un propriétaire rural et ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, soit du propriétaire soit du locataire.
- Il doit être classé « Gîtes de France ». Il est précisé que la qualification de « Gîtes de France » ne résulte plus d'un classement réglementaire mais est attribuée de manière autonome par l'association le Relais Départemental des « Gîtes de France ».

Ce type de projet est réalisable à condition que l'activité de gîte rural soit donc un accessoire ou une prolongation d'une activité agricole existante.

Hauteur de construction (art.10) :

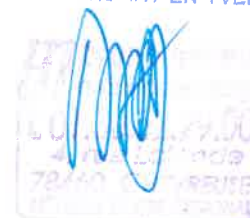
Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.

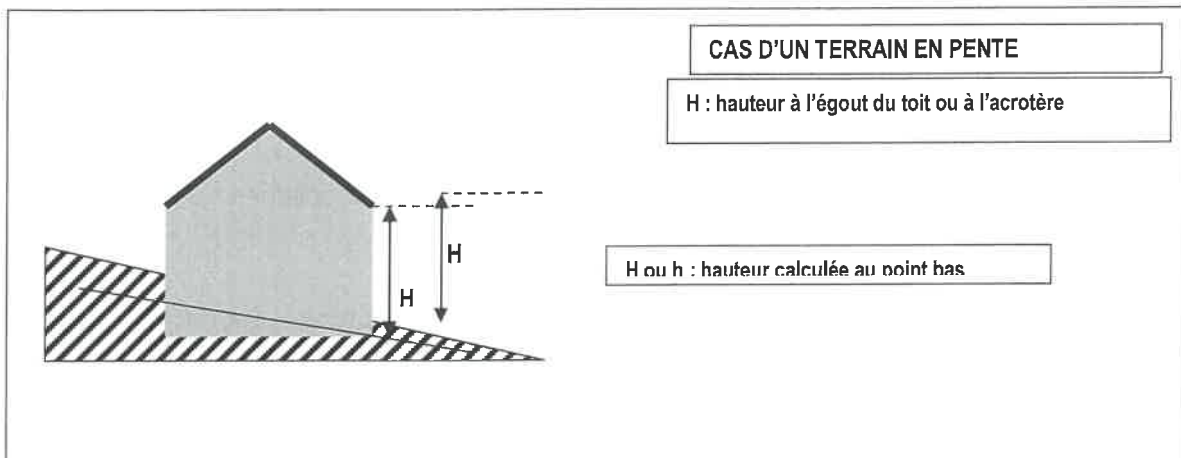


Reçu le

20 Mars 2017

Mairie de PRUNAY-EN-YVELINES





Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux unités foncières.

Les limites « latérales », de « fond » et de « front » s'entendent dans le cas notamment d'une division en drapeau (voir schéma).

Si les notions de « latérale », « front » ou de « fond » ne sont pas mentionnées, les limites séparatives sont toutes les lignes communes séparant deux unités foncières, sans distinction.

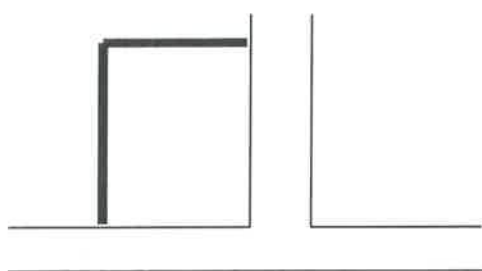
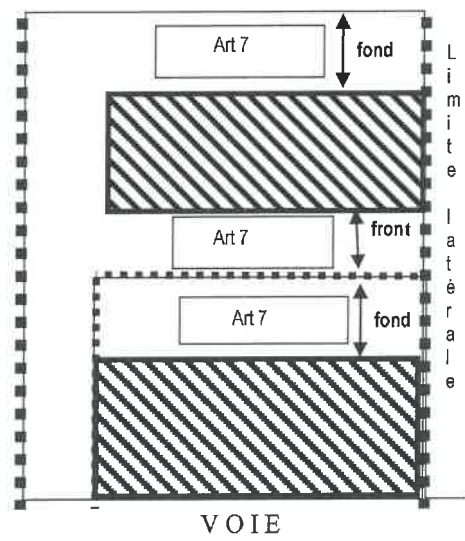


Fig 1

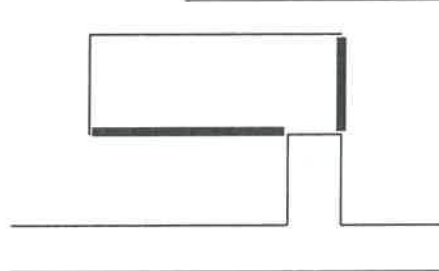


Fig 2

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).

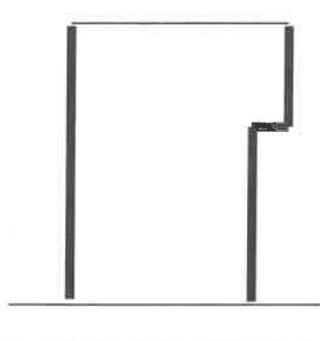


Fig 3

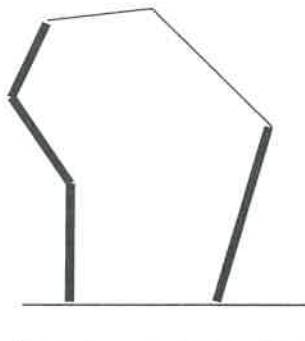


Fig 4

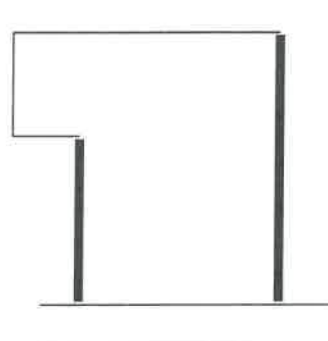


Fig 5

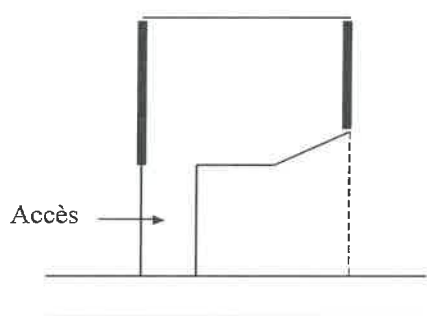


Fig 6

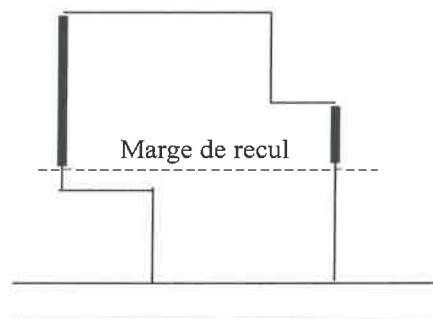


Fig 7

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Modénature :

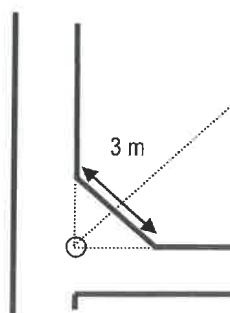
Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Pan coupé :

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.



Vu pour être annexé à mon arrêté en date du

17 JUL. 2017

Reçu le 20 MARS 2017
Mairie de PRUNAY-EN-YVELINES
Vu pour être annexé à mon arrêté en date du 17 JUL. 2017
Le Maire

Pan de toiture :

Surface plane de toiture.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Reconstruction à l'identique :

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « *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 la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». En outre il convient de respecter les dispositions de l'article R111.2 qui stipule que « *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.* »

La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation, si les logements sont desservis par des parties communes intérieures.


Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée, des accotements ou des trottoirs lorsqu'ils existent.

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

 Reçu le
20 MARS 2017
Mairie de PRUNAY-EN-YVELINES



Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

17 JUL. 2017


Le Maire

