

Commune de Saint-Cyr-la-Rivière



PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 03.05.2004

Modifié le 30.01.2014

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit principalement des parties construites les plus anciennes de SAINT-CYR-LA-RIVIÈRE, édifiées de part et d'autre de la rue de Voisins. Cette urbanisation comporte aussi des pavillons, souvent implantés en retrait des limites de propriété, mais la dominante est donnée par des constructions traditionnelles édifiées en moellons et implantées en tout ou partie à l'alignement des voies, par la façade ou par le pignon.

La principale caractéristique de cette forme d'urbanisation est qu'elle s'inscrit dans un site constructible exigü, contraint du côté Est par la dénivellation due au lit majeur de l'Éclimont, lequel présente un risque au regard de son caractère inondable, et limité du côté Ouest par le coteau, abrupt mais fréquemment boisé (bois, friches, haies), ce boisement assurant la stabilité des pentes.

Le règlement du plan local d'urbanisme doit tenir compte de ces particularités : il se fixe pour objectif, d'une part, de limiter la construction dans le champ potentiel d'inondation et, d'autre part, d'assurer la protection du caractère boisé du coteau ainsi que le maintien ou la stabilisation des talus. L'objectif est aussi de favoriser la mise en valeur du patrimoine bâti traditionnel, sur le plan architectural.

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Les occupations et utilisations du sol non visées au § 2 ci-après et non soumises à conditions au titre de l'article 2, sont réputées admises sans condition, et notamment les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

2 - Sont interdits :

- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à 13 du code de l'urbanisme, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou d'ouvrages autorisés dans la zone.

- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme.

- L'ouverture des carrières ; ainsi que les dépôts et stockages à l'air libre de toute nature, sauf s'ils sont dissimulés à la vue depuis la voie publique et les propriétés riveraines.

- Les établissements industriels nouveaux classés soumis à une autorisation préfectorale au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, et les constructions à usage d'entrepôts.

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

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.

2 - Sont admis sous conditions :

Les constructions et aménagements de locaux qui sont le complément souhaitable de l'habitat en zone urbaine, notamment : les bureaux et services, les activités artisanales et commerciales.

La création d'établissements artisanaux ou commerciaux nouveaux, ne constituant pas des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sous les conditions suivantes :

toutes dispositions seront prises pour que les risques et nuisances, tant sonores qu'olfactives, soient limités à un niveau compatible avec le voisinage ;
les besoins en infrastructure de voirie publique et de réseaux divers ne devront pas en être augmentés.

La démolition d'un bâtiment ou d'un mur de clôture existant à la date d'approbation du présent P.L.U pourra être subordonnée à la reconstruction d'un bâtiment ou d'un mur de clôture de qualité architecturale équivalente, suivant les modalités fixées à l'article UA.11 ci-après.

La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ... Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs.

D'autre part, les voies nouvelles doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans manœuvre. Ces voies de desserte devront présenter une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres.

Un élargissement des voies de desserte pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière :

- à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par la Commune ;
- à être mis hors circuit, la construction étant directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Une étude du sol devra être jointe à la demande du permis de construire afin de permettre au Service compétent de décider de la possibilité de cet assainissement.

En cas de difficultés techniques pour se raccorder ultérieurement au réseau d'assainissement, un dispositif de relevage pourra être imposé à la délivrance du permis de construire. Le raccordement à l'égout doit être effectué dans les deux ans qui suivent la mise en service d'un réseau collectif d'assainissement.

Conformément à l'article L.372.3 du Code de la Santé Publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels et, si elle le décide, leur entretien.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le milieu naturel, ou dans le réseau collectif, des eaux de nature industrielle, s'il est autorisé, pourra être soumis à conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Le réseau des fossés de drainage devra être entretenu et conservé.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée.

Par ailleurs, les normes de rejet d'eaux pluviales, dans les bassins versants de la Juine et de l'Éclimont, ont été définies comme suit (délibération du 3 décembre 2001) : le débit de fuite admissible sera limité à 1,2 litres/s et par hectare aménagé, nécessitant la réalisation d'ouvrages de retenue des eaux, dont le volume sera calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans, soit 59 mm.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique s'effectuera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 1.300 mètres carrés.

La règle de superficie énoncée ci-dessus, ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- sur une propriété bâtie ou non bâtie, aux annexes (garages, bûchers, abris de jardin ...) non affectées à l'habitation ou à l'activité, accolées ou non au bâtiment principal et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 25 m² par propriété.

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit respecter la règle suivante :

Implantation soit :

à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, par la façade ou par le pignon ;
dans le prolongement visuel des constructions déjà édifiées sur la parcelle ou sur une parcelle voisine ;
en respectant une marge de reculement par rapport à l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Au droit des portes de garages la marge de reculement pourra être portée à 7 mètres.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdits.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions mesurées, dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;

à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

A moins qu'elle ne soit édiflée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 2,5 mètres, en cas de baie secondaire, et avec un minimum de 8 mètres, en cas de baie principale assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Cette distance pourra être ramenée à une distance minimale égale à deux mètres, en cas de mur aveugle ou de mur ne comportant que des jours de souffrance (hauteur d'allège d'au moins 2,60 m à rez-de-chaussée et d'au moins 1,90 m en étage).

L'implantation des constructions sur plus d'une limite séparative latérale de propriété est interdite. Cette règle s'apprécie pour chaque construction édiflée sur la propriété considérée.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;

à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance est portée à 8 mètres en face de toute baie assurant l'éclairage d'une pièce d'habitation ou de travail.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

Cette règle ne s'applique pas :

aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité, dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B) de 25 mètres carrés par propriété ;
aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesure la dimension verticale, prise depuis le point le plus bas du terrain naturel d'assiette de cette construction, jusqu'à son niveau le plus élevé (faîtage, acrotère), les ouvrages de superstructures et cheminées étant exclus.

Le nombre de niveaux construits ne doit pas excéder 3, soit R (rez-de chaussée ou rez-de-jardin) + 1 + comble, avec une hauteur maximale au faîtage limitée à 11 m. Le comble ne comportera qu'un seul niveau.

Le niveau bas du rez-de-chaussée ou du rez-de jardin ne pourra être surélevé de plus de 0,30 mètre, soit au dessus du point le plus haut du sol naturel, soit au dessus du niveau de la chaussée.

La hauteur totale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 5 mètres.

Les constructions sur sous-sols sont autorisées sous réserve que toutes précautions soient prises vis-à-vis du caractère inondable ou instable des terrains.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En outre, cette règle ne s'applique pas :

aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
à la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées, sauf s'il s'agit de bâtiments d'exploitation agricole. En cas de réhabilitation de fermes, toutefois, les ouvertures existantes devront être conservées.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, par des relevés de toits ou par des houteaux, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants (de style chassis de toits), dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le quart de la longueur de la toiture. Les chassis de toits sont par ailleurs interdits en façades sur rues ou visibles depuis la rue.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 5 mètres au faîtage pourront être couvertes par une toiture à un versant, en cas de pignons inférieurs à 3 m de large, ou à deux versants en cas de pignons supérieurs à 3 m de large, et dont la pente pourra être inférieure à 35°.

Les toitures présentant une pente comprise entre 35 et 45° seront recouvertes par de la tuile plate de ton vieilli, d'une densité d'au moins 22 au m², ou par de la petite tuile plate vieillie (68 au m² en moyenne).

Cependant, dans le périmètre de protection du monument inscrit, le matériau de couverture sera la petite tuile plate de ton vieilli (de 68 au mètre carré en moyenne).

En cas de réfection, le matériau de couverture sera soit celui d'origine, soit de la tuile plate de ton vieilli, (22 au m² minimum), soit de la petite tuile plate de ton vieilli (68 au m² en moyenne). S'agissant d'annexes, il sera fait usage de matériaux présentant un aspect identique à ceux de la construction principale.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, ou s'il s'agit de projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée. Les constructions utilisant une énergie renouvelable seront autorisées si elles ne portent pas atteinte aux paysages ou aux constructions voisines.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect et d'esthétique.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit et notamment les constructions ayant l'aspect du bois.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées par un ravalement au mortier de couleur soit : blanc cassé ("ton pierre"), ocre clair ou rose, mais dans ce dernier cas réalisé en employant de la terre cuite pilée ou un colorant équivalent. Les encadrements de baies et chaînages d'angles en parements de briques ou en pierres apparentes sont autorisés.

Les peintures des menuiseries seront choisies dans une gamme de blancs cassés, de marrons, de verts, de bleus ou de gris. Les couleurs claires seront de préférence utilisées pour les menuiseries des baies et les couleurs plus soutenues pour les portails. Les couleurs fluorescentes et le blanc pur sont interdits.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou claires-voies, doublés ou non de haies vives, soit de maçonneries présentant le même aspect que la construction principale.

Les haies de clôtures seront obligatoirement composées à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes (telles que le charme ou le chêne). Les haies composées de thuyas ou de conifères non autochtones sont interdites.

L'emploi de plaques de béton non revêtues sur une hauteur de plus de 0,5 m est prohibé en bordure des voies. S'il est réalisé un mur bahut, sa hauteur n'excédera pas 1,20 m.

Quelle que soit sa constitution, la hauteur totale d'une clôture n'excédera pas 2 mètres par rapport à son terrain d'assiette, éléments de portails non compris.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UA.6.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits.

Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures.

Les talus existants du côté ouest de la rue de Voisins seront maintenus à l'identique et plantés, soit stabilisés par un mur de soutènement d'une hauteur n'excédant pas 2 m par rapport au niveau de la chaussée, traité en maçonnerie enduite et parfaitement finie.

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé en application des articles L.332.6.1 (2°, alinéa e) et R.332.15 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées ainsi que les dépôts de toute nature seront implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique ni du voisinage. L'aménagement de tout bâtiment existant pourra être subordonné à des conditions particulières concernant le traitement de son aspect extérieur.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou l'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-CYR-LA-RIVIÈRE - Règlement - Titre II - zone UA - avril 2004 -

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

2- Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher Hors Oeuvre Nette ;
au-delà de 120 m² de SHON, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n° 99-266 du 1er avril 1999.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 60 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à usage artisanal :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface nette de l'établissement, sous réserve de justifier d'un nombre de places suffisant au regard du nombre d'emplois.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface nette de l'établissement.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

Une chambre d'hôtel ;
5 mètres carrés de salle de restaurant ;
trois places de salle de spectacle.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces autochtones. Les espèces à privilégier sont mentionnées à l'article 6 du titre I (arbres et arbustes de fond de vallée, arbres et arbustes de coteau et de plateau) et au recueil de recommandations architecturales et paysagères.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain non construit et non occupé par des aires de stationnement.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) applicable à la zone est fixé à 0,20 (cas général).

Cependant, le C.O.S. applicable pour les constructions à usage d'activités diverses, commerces, bureaux, services, etc. est fixé à 0,30. En cas de construction mixte logement / activités, le C.O.S. ne pourra pas excéder 0,30.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, sans extension de son volume construit ;
- la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit principalement des parties construites les plus récentes de SAINT-CYR-LA-RIVIÈRE (seconde moitié du XX ème siècle), édifiées de part et d'autre de la rue de Marancourt et dans la partie Ouest de la commune, limitrophe avec Saclas, ainsi que dans le lotissement de Grand Bois. Cette urbanisation comporte essentiellement des pavillons individuels, le plus souvent implantés en retrait des limites de propriété.

Cette urbanisation s'inscrit, comme pour la zone UA, dans un site constructible exigü, contraint du côté Est par la dénivellation due au lit majeur de l'Éclimont, lequel présente un risque au regard de son caractère inondable, et limité du côté Ouest par le coteau, abrupt mais fréquemment boisé (bois, friches, haies), ce boisement assurant la stabilité des pentes.

Le règlement tient compte de ces particularités : il se fixe pour objectif de limiter la construction dans le champ potentiel d'inondation, de protéger les boisements du lit majeur ainsi que le caractère boisé du coteau et le maintien ou la stabilisation des talus. L'objectif est aussi de favoriser une qualité optimale du bâti, sur le plan architectural, ainsi que la meilleure insertion possible dans le site (relief, boisements).

Cette zone comporte un secteur UB 1 (lotissement de Grand Bois), où des prescriptions spéciales de paysagement sont imposées, et un secteur UB a, où des modalités d'accès particulières sont autorisées.

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les occupations et utilisations du sol non visées au § 2 ci-après et non soumises à condition à l'article 2, sont admises sans condition, et notamment les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

2 - Sont interdits :

- La démolition de l'ancienne gare de Saclas-St-Cyr, conformément aux dispositions de l'article L.123.1 alinéa 7 ° du code de l'urbanisme ; la conservation des enduits, couvertures et modénatures est imposée.
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à 13 du code de l'urbanisme, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou d'ouvrages autorisés dans la zone.
- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture des carrières ; ainsi que les dépôts et stockages à l'air libre de toute nature, sauf s'ils sont dissimulés à la vue depuis la voie publique et les propriétés riveraines.
- Les établissements industriels nouveaux classés soumis à une autorisation préfectorale au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, et les constructions à usage d'entrepôts.

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

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.

2 - Sont admis sous conditions :

- Les constructions et aménagements de locaux qui sont le complément souhaitable de l'habitat en zone urbaine, notamment : les bureaux et services, les activités artisanales et commerciales.
- La création d'établissements artisanaux ou commerciaux nouveaux, ne constituant pas des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sous les conditions suivantes :
 - . toutes dispositions seront prises pour que les risques et nuisances, tant sonores qu'olfactives, soient limités à un niveau compatible avec le voisinage ;
 - . les besoins en infrastructure de voirie publique et de réseaux divers ne devront pas en être augmentés.
- La démolition d'un bâtiment ou d'un mur de clôture existant à la date d'approbation du présent P.L.U pourra être subordonnée à la reconstruction d'un bâtiment ou d'un mur de clôture de qualité architecturale équivalente, suivant les modalités fixées à l'article UB.11 ci-après. Cette prescription concerne notamment l'ancienne gare de voyageurs de St-Cyr-Saclas.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ... Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs.

- En secteur UB a, les nouvelles voies de desserte seront privées et devront présenter une largeur d'emprise au moins égale à 7 mètres.

Dans l'ensemble de la zone, un élargissement des voies de desserte pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

- a) Eaux usées - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être

dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière :

- à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par la Commune ;
- à être mis hors circuit, la construction étant directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Une étude du sol devra être jointe à la demande du permis de construire afin de permettre au Service compétent de décider de la possibilité de cet assainissement.

En cas de difficultés techniques pour se raccorder ultérieurement au réseau d'assainissement, un dispositif de relevage pourra être imposé à la délivrance du permis de construire.

Le raccordement à l'égout doit être effectué dans les deux ans qui suivent la mise en service d'un réseau collectif d'assainissement.

Conformément à l'article L.372.3 du Code de la Santé Publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels et, si elle le décide, leur entretien.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le milieu naturel, ou dans le réseau collectif, des eaux de nature industrielle, s'il est autorisé, pourra être soumis à conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Le réseaux des fossés de drainage devra être entretenu et conservé.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée.

Par ailleurs, les normes de rejet d'eaux pluviales, dans les bassins versants de la Juine et de l'Éclimont, ont été définies comme suit (délibération du 3 décembre 2001) : le débit de fuite admissible sera limité à 1,2 litres/s et par hectare aménagé, nécessitant la réalisation d'ouvrages de retenue des eaux, dont le volume sera calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans, soit 59 mm.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique s'effectuera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pour être constructible un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 1.300 mètres carrés.

La règle de superficie énoncée ci-dessus, ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;

- Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-CYR-LA-RIVIÈRE - Règlement - Titre II - zone UB - avril 2004 -

- à la reconstruction, dans les conditions fixées à l'article UB.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- sur une propriété bâtie ou non bâtie, aux annexes (garages, bûchers, abris de jardin ...) non affectées à l'habitation ou à l'activité, accolées ou non au bâtiment principal et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 25 m² par propriété.

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction nouvelle doit respecter la règle suivante :

Implantation soit :

- dans le prolongement visuel des constructions déjà édifiées sur la parcelle ou sur une parcelle voisine ;
- en respectant une marge de reculement, par rapport à l'alignement des voies publiques, au moins égale à 10 mètres.

Aucune construction, autre que les annexes non affectées à l'habitation ou aux activités, ne pourra être implantée au-delà d'une bande de 40 mètres par rapport à l'alignement des voies. Cette distance est portée à 75 mètres en secteur UB a.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions mesurées, dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UB.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Toute construction nouvelle devra respecter, par rapport à toute limite séparative de propriété, une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 2,5 mètres, en cas de baie secondaire, et avec un minimum de 8 mètres, en cas de baie principale assurant l'éclaircissement des pièces d'habitation ou de travail.

Cette distance pourra être ramenée à une distance minimale égale à deux mètres, en cas de mur aveugle ou de mur ne comportant que des jours de souffrance (hauteur d'allège d'au moins 2,60 m à rez-de-chaussée et d'au moins 1,90 m en étage).

L'implantation d'annexes non accolées n'est pas autorisée en limite séparative de propriété.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UB.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance est portée à 8 mètres en face de toute baie assurant l'éclairément d'une pièce d'habitation ou de travail.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UB.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété en zones UB et UB a, et ne peut excéder 6 % en secteur UB 1.

- Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité, dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B) de 25 mètres carrés par propriété ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UB.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction mesure la dimension verticale, prise depuis le point le plus bas du terrain naturel d'assiette de cette construction, jusqu'à son niveau le plus élevé (faîtage, acrotère), les ouvrages de superstructures et cheminées étant exclus.

Le nombre de niveaux construits ne doit pas excéder 3, soit R (rez-de chaussée ou rez-de-jardin) + 1 + comble, avec une hauteur maximale au faîtage limitée à 11 m. Le comble ne comportera qu'un seul niveau.

Cependant, dans le secteur UB a, le nombre de niveaux construits ne doit pas excéder 2, soit R (rez-de chaussée ou rez-de-jardin) + comble, avec une hauteur maximale au faîtage limitée à 8 m.

Le niveau bas du rez-de-chaussée ou du rez-de jardin ne pourra être surélevé de plus de 0,30 mètre, soit au dessus du point le plus haut du sol naturel, soit au dessus du niveau de la chaussée.

La hauteur totale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 5 mètres.

Les constructions sur sous-sols sont autorisées sous réserve que toutes précautions soient prises vis-à-vis du caractère inondable ou instable des terrains.

- Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En outre, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article UB.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées, sauf s'il s'agit de bâtiments d'exploitation agricole. En cas de réhabilitation de fermes, toutefois, les ouvertures existantes devront être conservées.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, par des relevés de toits ou par des houteaux, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants (de style chassis de toits), dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le quart de la longueur de la toiture. Les chassis de toits sont par ailleurs interdits en façades sur rues ou visibles depuis la rue.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 5 mètres au faîtage pourront être couvertes par une toiture à un versant, en cas de pignons inférieurs à 3 m de large, ou à deux versants en cas de pignons supérieurs à 3 m de large, et dont la pente pourra être inférieure à 35 °.

Les toitures présentant une pente comprise entre 35 et 45 ° seront recouvertes par de la tuile plate de ton vieilli, d'une densité d'au moins 22 au m², ou par de la petite tuile plate vieillie (68 au m² en moyenne).

Cependant, dans le périmètre de protection du monument inscrit et dans le secteur UB 1, le matériau de couverture sera la petite tuile plate de ton vieilli (de 68 au mètre carré en moyenne).

En cas de réfection, le matériau de couverture sera soit celui d'origine, soit de la tuile plate de ton vieilli, (22 au m² minimum), soit de la petite tuile plate de ton vieilli (68 au m² en moyenne). S'agissant d'annexes, il sera fait usage de matériaux présentant un aspect identique à ceux de la construction principale.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, ou s'il s'agit de projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée. Les constructions utilisant une énergie renouvelable seront autorisées si elles ne portent pas atteinte aux paysages ou aux constructions voisines.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect et d'esthétique.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit et notamment les constructions ayant l'aspect du bois.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées par un ravalement au mortier de couleur soit : blanc cassé ("ton pierre"), ocre clair ou rose, mais dans ce dernier cas réalisé en employant de la terre cuite pilée ou un colorant équivalent.

Les encadrements de baies et chaînages d'angles en parements de briques ou en pierres apparentes sont autorisés.

Les peintures des menuiseries seront choisies dans une gamme de blancs cassés, de marrons, de verts, de bleus ou de gris. Les couleurs claires seront de préférence utilisées pour les menuiseries des baies et les couleurs plus soutenues pour les portails. Les couleurs fluorescentes et le blanc pur sont interdits.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou claires-voies, doublés de haies vives, soit de maçonneries présentant le même aspect que la construction principale, avec un ravalement parfaitement fini.

Les haies de clôtures seront obligatoirement composées à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes (telles que le charme ou le chêne). Les haies composées de thuyas ou de conifères non autochtones sont interdites.

L'emploi de plaques de béton non revêtues sur une hauteur de plus de 0,5 m est prohibé en bordure des voies. S'il est réalisé un mur bahut, sa hauteur n'excédera pas 1,20 m.

Quelle que soit sa constitution, la hauteur totale d'une clôture n'excédera pas 2 mètres par rapport à son terrain d'assiette, éléments de portails non compris.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UB.6.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits.

Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures.

Les talus existants du côté ouest de la rue de Marancourt seront soit maintenus à l'identique et plantés, soit stabilisés par un mur de soutènement d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres par rapport au niveau de la chaussée, traité en maçonnerie enduite et parfaitement finie.

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé en application des articles L.332.6.1 (2°, alinéa e) et R.332.15 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées ainsi que les dépôts de toute nature seront implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique ni du voisinage. L'aménagement de tout bâtiment existant pourra être subordonné à des conditions particulières concernant le traitement de son aspect extérieur et de ses abords.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

2- Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher Hors Oeuvre Nette ;
- au-delà de 120 m² de SHON, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n° 99-266 du 1er avril 1999.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 60 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à usage artisanal :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface nette de l'établissement, sous réserve de justifier d'un nombre de places suffisant au regard du nombre d'emplois.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface nette de l'établissement.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel ;
- 5 mètres carrés de salle de restaurant ;
- trois places de salle de spectacle.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

En secteur UB 1, la densité initiale des boisements protégés par la trame d'espaces boisés classés devra être conservée. La partie défrichée, dans les secteurs non couverts par la trame d'espaces boisés classés, ne pourra excéder 1 200 mètres carrés.

Aucune construction ou installation ne pourra être implantée dans l'emprise protégée par la trame d'espaces boisés classés.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces autochtones. Les espèces à privilégier sont mentionnées à l'article 6 du titre I (arbres et arbustes de fond de vallée, arbres et arbustes de coteau et de plateau) et au recueil de recommandations architecturales et paysagères.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain non construit et non occupé par des aires de stationnement. Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

En secteur UB 1, toute demande d'autorisation d'occupation du sol devra être accompagnée d'un schéma d'intentions paysagères, et qui fera apparaître notamment l'état initial du site en termes de boisements, ainsi que les sujets à abattre ou à replanter.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,20 en zones UB et UB a, et à 0,06 en secteur UB 1 (cas général). Cependant, le C.O.S. applicable pour les constructions à usage d'activités diverses, commerces, bureaux, services, etc. est fixé à 0,30 en zones UB et UB a uniquement.

En cas de construction mixte logement / activités, le C.O.S. ne pourra pas excéder 0,30.

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, sans extension de son volume construit ;
 - la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2.

COURRIER ARRIVE

18 JUIL. 2005

ÉQUIPEMENT ETAMPES

Règlement du secteur UB 2

Extrait du rapport de présentation

«Le secteur UB 2, partie de la zone UB, à vocation à recevoir des constructions à destination principale d'habitation et, sous certaines conditions, à destination de bureaux et/ou d'artisanat.»

Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions à destination de commerce ;
- Les constructions à destination d'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à destination de fonction d'entrepôt à l'exception des locaux accessoires liés aux destinations artisanat et/ou bureaux.

Sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les habitations légères de loisirs quelque soit leur surface de plancher implantées en dehors des emplacements mentionnées aux 1° à 4° de l'article R.111-32 du Code de l'Urbanisme
- Les murs dont la hauteur au dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres, à l'exception des clôtures
- Les piscines dont le bassin a une superficie égale ou supérieure à cent mètres carrés
- Les châssis et serres dont la hauteur au dessus du sol est supérieure à quatre mètres
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est supérieure à trois kilowatts
- Les terrains de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- L'aménagement d'un parc d'attractions quelque soit sa superficie
- L'aménagement d'un golf
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres
- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois
- Les aires d'accueil des gens du voyage

Sont également interdites :

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2.

Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels

A l'exception des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8-1 qui sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme et des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Les constructions nouvelles mentionnées à l'article R.421-9 du Code de l'Urbanisme doivent être précédées d'une déclaration préalable.

L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal compétent en matière de PLU a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

A l'exception des travaux mentionnés aux articles R.421-14 à R.421-16 du Code de l'Urbanisme qui sont soumis à permis de construire et des travaux mentionnés à l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme.

A l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux mentionnés à l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis de construire.

A l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux exécutés sur des constructions existantes et les changements de destination des constructions existantes doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 du Code de l'Urbanisme.

A l'exception de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'urbanisme qui sont soumis à permis d'aménager et à l'exception de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme.

Les travaux, installations et aménagements mentionnés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Les travaux, installations et aménagements mentionnés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux cas énumérés à l'article R.421-23-1 du Code de l'Urbanisme.

A l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421-29 du Code de l'Urbanisme, les démolitions mentionnées aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumises à permis de démolir.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du Code du Patrimoine ou située dans un site inscrit en application des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'Environnement doivent être précédés d'un permis de démolir.

Règles

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dès lors qu'elles répondent à un réel besoin collectif des populations par la mise à disposition d'installations étroitement liées aux circonstances locales.

Les constructions à destination d'artisanat sont autorisées sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 50m², locaux accessoires compris.

Les constructions à destination de bureaux sont autorisées sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 50 m², locaux accessoires compris.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées sous réserve :

- Que soient mise en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant
- Qu'elles correspondent effectivement à des entreprises artisanales qui répondent à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la commune ou des lieux avoisinants
- Que leurs nuisances éventuelles puissent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976
- Qu'elles ne présentent pas de graves dangers ou des risques d'insalubrité pour le voisinage

Article 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions et aux aménagements envisagés.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et la configuration des accès.

Voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Article 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Les constructions et les installations qui, par leur destination, nécessitent l'utilisation de l'eau potable, doivent être alimentées par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme aux règlements en vigueur.

Assainissement

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Electricité et communications électroniques

Les réseaux électriques ou de téléphonie devront être réalisés en souterrain ou intégrés au bâti existant.

Article 5. Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement d'une voie publique ou de la limite de fait séparant le terrain des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception des bâtiments annexes qui peuvent être implantés sur les limites séparatives sous réserve que leur hauteur maximale ne dépasse pas 2,60 mètres en tout point, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de toute limite séparative.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions sur une même propriété.

Article 9. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des bâtiments annexes doit être inférieure ou égale à 50 m².

Article 10. Hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale des constructions, définie par la différence d'altitude entre le sol naturel avant travaux de terrassement ou d'exhaussement et le faite de la construction ouvrages de superstructure exclus, ne doit pas excéder 11 mètres.

Rappel : Cette hauteur est limitée à 2,60 mètres pour les bâtiments annexes implantés sur les limites séparatives.

Article 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11

Rappels

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescription 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 secteur UB 2 se situe dans le périmètre de protection d'un Monument Historique et fait l'objet à ce titre d'une Servitude d'Utilité Publique.

Règles

Comme dans l'ensemble de la zone UB, les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Ainsi les toitures doivent être composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la limite de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiment sur le terrain doivent présenter une unité d'aspect.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction notamment liées au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions ou de l'énergie renouvelable est admis.

Les toitures terrasses sont interdites.

Article 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Constructions à destination d'habitation

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé la réalisation d'au moins trois emplacements de stationnement pour les Véhicules Particuliers.

Au moins une place de stationnement pour les Véhicules Particuliers doit être réalisée dans le volume construit (bâtiment principal ou bâtiment annexe).

Autres destinations

Pour les autres destinations, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Rappel

Espaces boisés classés

Sans objet dans le secteur considéré.

Règles

Espaces libres

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de bâtiments existants.

Espaces verts

La moitié au moins des espaces verts doit être traitée « en pleine terre » pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre à moyen ou grand développement à maturité pour 200 m² de surface d'espaces verts.

Aires de jeux et de loisirs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 14. Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20.

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UI caractérise les différentes implantations industrielles ou artisanales édifiées en périphérie du village, en fonction des facteurs de développement existants (rivière, gare). La vocation de ces terrains est maintenue et elle doit être confortée.

Le présent règlement vise à satisfaire cet objectif, tout en permettant une évolution de ces entreprises, si elle s'avérait souhaitable ou nécessaire, mais dans la limite de ce qui est acceptable au regard des nuisances potentielles ou des besoins qui seraient générés en infrastructures de voirie et réseaux divers.

Deux secteurs sont concernés :

- l'un est localisé au nord de la rue de Voisins et sur les bords de la Juine, sur un site correspondant à l'emplacement d'un ancien moulin (Moulin de Saint-Cyr),
- l'autre est localisé rue de la Gare, au lieu-dit les Gravériots, et à proximité immédiate de la gare ferroviaire de Saclas - St-Cyr-la-Rivière (aujourd'hui désaffectée).

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

ARTICLE UI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- Néant.

2 - Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article UI.2 ci-dessous et notamment :

- Le stationnement des caravanes isolées, au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture des carrières. Les constructions et installations à usage agricole ou d'élevage.

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

1 - Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone, en application des articles L.430.1 d et L.430.5 2e alinéa et R.123.11, h) du code de l'urbanisme.

2 - Sont admis sous conditions :

- Les lotissements et constructions, à condition qu'ils soient à usage principal d'activités diverses, y compris les bureaux ou l'hôtellerie.

- Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-CYR-LA-RIVIÈRE - Règlement - Titre II - zone UI - avril 2004 -

- La création, l'aménagement ou l'extension d'établissements industriels, artisanaux ou commerciaux, constituant ou non des installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sous les conditions suivantes :

. toutes dispositions seront prises pour que les risques et nuisances, tant sonores qu'olfactives, soient limités à un niveau compatible avec le voisinage ;

. les besoins en infrastructure de voirie publique et réseaux divers ne devront pas en être augmentés.

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

- Les clôtures et annexes, accolées ou non, aux constructions autorisées.

- Les entrepôts commerciaux, s'ils sont liés à une activité de production ou de transformation autorisée dans la zone.

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des entreprises.

- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à 13 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou d'ouvrages autorisés dans la zone.

- Les dépôts et stockages à l'air libre de toute nature, s'ils sont dissimulés à la vue depuis la voie publique et les propriétés riveraines.

- La démolition d'un bâtiment ou d'un mur de clôture existant à la date d'approbation du présent P.L.U pourra être subordonnée à la reconstruction d'un bâtiment ou d'un mur de clôture de qualité architecturale équivalente, suivant les modalités fixées à l'article UI.11 ci-après.

- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas la densité initiale.

- La démolition, la construction ou la modification de tout ou partie d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. pourra être subordonnée à des conditions destinées à favoriser une meilleure intégration de l'ensemble dans les paysages naturels ou construits, suivant les modalités fixées aux articles UI.11 (aspect extérieur) et UI.13 (plantations) ci-après.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI.3 - ACCES ET VOIRIE

• Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès aux établissements seront réalisés en retrait pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs.

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

D'autre part, les voies nouvelles doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner sans manœuvre. Ces voies de desserte devront présenter une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres.

Un élargissement des voies de desserte pourra éventuellement être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

ARTICLE UI.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière :

- à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par la Commune ;
- à être mis hors circuit, la construction étant directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Une étude du sol devra être jointe à la demande du permis de construire afin de permettre au Service compétent de décider de la possibilité de cet assainissement.

En cas de difficultés techniques pour se raccorder ultérieurement au réseau d'assainissement, un dispositif de relevage pourra être imposé à la délivrance du permis de construire. Le raccordement à l'égout doit être effectué dans les deux ans qui suivent la mise en service d'un réseau collectif d'assainissement.

Conformément à l'article L.372.3 du Code de la Santé Publique, la Commune est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement individuels et, si elle le décide, leur entretien.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le milieu naturel, ou dans le réseau collectif, des eaux de nature industrielle, s'il est autorisé, pourra être soumis à conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Le réseaux des fossés de drainage devra être entretenu et conservé.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée.

Par ailleurs, les normes de rejet d'eaux pluviales, dans les bassins versants de la Juine et de l'Éclimont, ont été définies comme suit (délibération du 3 décembre 2001) : le débit de fuite admissible sera limité à 1,2 litres/s et par hectare aménagé, nécessitant la réalisation d'ouvrages de retenue des eaux, dont le volume sera calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans, soit 59 mm.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique s'effectuera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UI.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Pour être constructible un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 600 mètres carrés.

La règle de superficie énoncée ci-dessus, ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction, dans les conditions fixées à l'article UI.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U .

ARTICLE UI.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction nouvelle doit respecter une marge de reculement au moins égale à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions mesurées, dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UI.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UI.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- A moins qu'elle ne soit édiflée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 2,5 mètres, en cas de baie secondaire, et avec un minimum de 8 mètres, en cas de baie principale assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Cette distance pourra être ramenée à une distance minimale égale à deux mètres, en cas de mur aveugle ou de mur ne comportant que des jours de souffrance (hauteur d'allège d'au moins 2,60 m à rez-de-chaussée et d'au moins 1,90 m en étage).

L'implantation des constructions sur plus d'une limite séparative latérale de propriété est interdite. Cette règle s'apprécie pour chaque construction édiflée sur la propriété considérée.

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UI.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UI.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance est portée à 8 mètres en face de toute baie assurant l'éclairage d'une pièce d'habitation ou de travail.

- Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-CYR-LA-RIVIÈRE - Règlement - Titre II - zone UI - avril 2004 -
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UI.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UI.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

• L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

• Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et aux extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article UI.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UI.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

• La hauteur d'une construction mesure la dimension verticale, prise depuis le point le plus bas du terrain naturel d'assiette de cette construction, jusqu'à son niveau le plus élevé (faîtage, acrotère), les ouvrages de superstructures et cheminées étant exclus.

Le nombre de niveaux construits des constructions principales ne doit pas excéder 3, soit R (rez-de-chaussée ou rez-de-jardin) + 1 + comble, avec une hauteur maximale au faîtage limitée à 11 mètres. Le comble ne comportera qu'un seul niveau.

Le niveau bas du rez-de-chaussée ou du rez-de-jardin ne pourra être surélevé de plus de 0,30 mètre, soit au dessus du point le plus haut du sol naturel, soit au dessus du niveau de la chaussée. La hauteur totale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 5 mètres.

Les constructions sur sous-sols sont autorisées sous réserve que toutes précautions soient prises vis-à-vis du caractère inondable ou instable des terrains. Dans tous les cas, le constructeur devra s'assurer de la stabilité des terrains, au regard des caractéristiques de son projet de construction.

• Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En outre, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- à la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article UI.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UI.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les règles ci-après seront respectées.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

- Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UI.2 devront comporter une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures présentant une pente comprise entre 35 et 45 ° seront recouvertes par de la tuile plate de ton vieilli, d'une densité au moins égale à 22 au mètre carré. Cependant, dans le périmètre de protection du monument inscrit, le matériau de couverture sera la petite tuile plate de ton vieilli (de 68 au m2 en moyenne).

L'éclairage éventuel des combles des constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UI.2 sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, par des relevés de toits ou par des houteaux, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants (de style chassiss de toits), dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le quart de la longueur de la toiture. Les chassiss de toits sont par ailleurs interdits en façades sur rues ou visibles depuis la rue.

- Les constructions principales à usage d'activités devront comporter un couronnement, matérialisé par une toiture non dissimulée par un acrotère, et dont la pente ne sera pas inférieure à 20 °. Ces toitures seront recouvertes par un matériau dont les coloris seront distincts de ceux des façades.
- Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 5 mètres au faîtage pourront être couvertes par une toiture à un versant, en cas de pignons inférieurs à 3 m de large, ou à deux versants en cas de pignons supérieurs à 3 m de large, et dont la pente pourra être inférieure à 35 °. S'agissant d'annexes, il devra être fait usage de matériaux présentant un aspect identique à ceux de la construction principale.
- Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, ou s'il s'agit de projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée. Les constructions utilisant une énergie renouvelable seront autorisées si elles ne portent pas atteinte aux paysages ou aux constructions voisines.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect et d'esthétique.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit et notamment les constructions ayant l'aspect du bois.

Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées par un ravalement au mortier de couleur soit : blanc cassé ("ton pierre"), ocre clair ou rose, mais dans ce dernier cas réalisé en employant de la terre cuite pilée ou un colorant équivalent.

Les peintures des menuiseries des constructions non réalisées en bardages seront choisies dans une gamme de blancs cassés, de marrons, de verts, de bleus ou de gris.

Les couleurs claires seront de préférence utilisées pour les menuiseries des baies et les couleurs plus soutenues pour les portails. Les couleurs fluorescentes et le blanc pur sont interdits.

Pour les autres constructions, les couleurs des bardages seront choisies dans une gamme de camaïeux de gris ou d'ocres, mais dans des tonalités peu soutenues.

Le choix des coloris devra s'inspirer des couleurs naturelles du site et être limité à trois couleurs par bâtiment, à partir soit d'un camaïeu de gris, soit des deux couleurs primaires jaune et rouge, soit d'un mélange des deux.

Les couleurs complémentaires au jaune et au rouge (respectivement le violet et le vert) pourront aussi être employés, de même que le bleu, lesquels pourront être utilisés, mais uniquement pour souligner des éléments d'architecture (baies, moulures).

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou claires-voies, doublés ou non de haies vives, soit de maçonneries présentant le même aspect que la construction principale.

Les haies de clôtures seront obligatoirement composées à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes (telles que le charme ou le chêne). Les haies composées de thuyas ou de conifères non autochtones sont interdites.

L'emploi de plaques de béton non revêtues sur une hauteur de plus de 0,5 m est prohibé en bordure des voies. S'il est réalisé un mur bahut, sa hauteur n'excédera pas 1,20 m.

Quelle que soit sa constitution, la hauteur totale d'une clôture n'excédera pas 2 mètres par rapport à son terrain d'assiette, éléments de portails non compris.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UI.6.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits.

Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures.

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé en application des articles L.332.6.1 (2°, alinéa e) et R.332.15 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions diverses

Les citernes non enterrées ainsi que les dépôts de toute nature seront implantés de manière à n'être pas visibles de la voie publique ni du voisinage. L'aménagement de tout bâtiment existant pourra être subordonné à des conditions particulières concernant le traitement de son aspect extérieur.

ARTICLE UI.12 - STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum

de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

2- Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher Hors Oeuvre Nette ;
- au-delà de 120 m² de SHON, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application du décret n° 99-266 du 1er avril 1999.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 60 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à usage artisanal ou industriel :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface nette de l'établissement, sous réserve de justifier d'un nombre de places suffisant au regard du nombre d'emplois.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface nette de l'établissement. Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-CYR-LA-RIVIÈRE - Règlement - Titre II - zone UI - avril 2004 -
- une chambre d'hôtel ;
- 5 mètres carrés de salle de restaurant ;
- trois places de salle de spectacle.

ARTICLE UI.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces autochtones. Les espèces à privilégier sont mentionnées à l'article 6 du titre I (arbres et arbustes de fond de vallée, arbres et arbustes de coteau et de plateau) et au recueil de recommandations architecturales et paysagères.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain non construit et non occupé par des aires de stationnement.

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, sauf impossibilité technique notoire.

L'imperméabilisation totale des parcelles est interdite, et une superficie au moins égale à 20 % de la propriété devra être maintenue plantée et engazonnée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,80.
- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :
 - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
 - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U , sans extension de son volume construit ;
 - la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UI.2.