

FONCIER CONSEIL - ENSEMBLIER URBAIN

Annexé à la minute d'un acte reçu par le Notaire soussigné

Le 22/11/2013

Agence Ile - de - France Sud  
1, rue Boole - 91240 St - Michel - sur - Orge  
Tél : 01 69 51 53 80 - Fax : 01 69 51 53 81

# LES BRÉVIAIRES

( YVELINES )

" Le Coeur des Bréviaires "

## PROJET DE RÈGLEMENT

Date : Novembre 2013

117 / 13

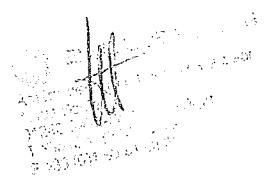
PA 10

Géomètre et Bureau d'Etude:



GÉOMÈTRES EXPERTS BUREAU D'ETUDES INFRASTRUCTURES

Patrick COLLET - Jean-Claude BERSON  
18bis, Avenue Jean Jaurès  
BP 64 - 93221 GAGNY CEDEX  
Tél : 01.43.81.90.20 - Fax : 01.43.81.02.50  
e-mail : geo-infra@wanadoo.fr



Les règles d'urbanisme de la zone NA-UA du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 06/06/1977 (dernière modification du 24/11/2011) de la commune des BRÉVIAIRES, s'appliqueront de plein droit au lotissement « Le Cœur des Bréviaires ».

Les articles 3, 6, 12 et 14 sont complétés par les dispositions suivantes :

### ARTICLE 3

Les accès véhicules aux lots depuis les espaces communs seront réalisés aux emplacements indiqués dans le plan parcellaire et de composition (pièce PA4) du permis d'aménager.

### ARTICLE 6

Les constructions principales devront respecter les reculs de 5.00m par rapport aux alignements, définis dans le plan parcellaire et de composition (Pièce PA4) du permis d'aménager.

### ARTICLE 12

Des aires de stationnement non closes de dimensions minimales 5.00m par 5.00m seront aménagées aux emplacements indiqués dans le plan parcellaire et de composition (pièce PA4) du permis d'aménager.

### ARTICLE 14

Pour une surface totale mesurée de l'opération de 4541m<sup>2</sup>, les droits à bâtir, en appliquant le COS de 0.25, sont de :  $4541 \times 0.25 = 1135\text{m}^2$

Cette surface de plancher résultante sera répartie suivant le tableau suivant :

Lot	Surface de plancher affectée
1	120 m <sup>2</sup>
2	120 m <sup>2</sup>
3	120 m <sup>2</sup>
4	140 m <sup>2</sup>
5	150 m <sup>2</sup>
6	125 m <sup>2</sup>
7	120 m <sup>2</sup>
8	120 m <sup>2</sup>
9	120 m <sup>2</sup>
Voirie	0 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1135 m<sup>2</sup></b>

Le lotisseur délivrera une attestation précisant la superficie de plancher ainsi affectée à chaque lot préalablement à sa vente.

# CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA- UA

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qui, bien que située au cœur du village, n'est desservie ni par la voirie ni par les réseaux divers.

Elle devra faire l'objet d'une étude d'ensemble avec une certaine densification pour créer un centre de vie à proximité des équipements communaux.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION D U SOL

### ARTICLE NA-UA 1 : Occupations et utilisations du sol admises

#### **I - Rappels**

1 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **II - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

##### **- Les constructions à usage :**

- d'habitation et leur annexes,
- d'équipement public,
- de commerce ou d'artisanat, non polluant, non bruyant
- de bureaux ou de services,

##### **- Les lotissements à usage d'habitation**

##### **- Les extensions et aménagements des constructions existantes**

##### **- Les changements de destination dans les volumes existants**

**III - Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

Sont autorisés les opérations groupées à condition que les équipements publics (voiries, réseaux divers..) soient financés par le pétitionnaire pour pouvoir accueillir les nouvelles constructions et que leur aménagement ne compromette pas l'urbanisation du reste de la zone.

Les parties de construction à usage de commerce, services bureaux ou artisanat sont limités à 300 m<sup>2</sup> de SHON.(habitation non comprise)

## **ARTICLE NA-UA 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

### **I - Rappels**

Sans objet.

### **II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article I sont interdites.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NA-UA 3 : Accès et voirie**


#### **I- Accès :**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

 ENSEMBLIER URBAIN  
Aménagement des terrains à bâtir  
1, rue Bocca  
31200 Saint-Jean-de-Braye  
T +33 (0)1 69 51 13 20  
F +33 (0)1 69 51 13 31

## II - Voirie :

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

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

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

L'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de 8 mètres.

## ARTICLE NA-UA 4 : Desserte par les réseaux

### I- Eau :

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

### II - Assainissement :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent respecter la réglementation en vigueur imposant un réseau séparatif (voir règlement communal en vigueur).

#### 1 - Eaux usées :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdite.

#### 2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur existant.

L'écoulement des eaux pluviales dans les collecteurs d'eaux usées est strictement interdit. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### III - Electricité - Téléphone - Télédistribution :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enterrés sur les parcelles privées.

## ARTICLE NA-UA 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

## ARTICLE NA-UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter en limite des voies internes à la zone sinon aucun recul n'est imposé, ceux-ci seront définis en fonction de la forme urbaine adoptée.

## ARTICLE NA-UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 8 m si la façade comporte des ouvertures de pièces principales (salle de séjour, chambre, bureau, cuisine) et à une distance au moins égale à 2,50 m si la façade ne comporte pas d'ouvertures de pièces principales.

Les constructions annexes d'une hauteur de faitage inférieure à 4m, non destinées à l'habitation (garages, abris de jardins....) peuvent être implantées

- en limite séparative ou à 2,5m minima pour les constructions maçonnées
- les constructions en bois doivent être implantées à une distance permettant l'entretien des clôtures et des haies

Les extensions de bâtiments qui ne respectent pas ces reculs pourront être effectuées dans le prolongement de l'existant en conservant le même recul par rapport à la limite séparative à condition qu'elles ne comportent pas d'ouverture.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m, à l'exception des bâtiments annexes.

## ARTICLE NA-UA 9 : Emprise au sol

### Définition :

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.*

*Le sous-sol de la construction doit également respecter les conditions d'emprise au sol.*

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain.

## ARTICLE NA-UA 10 : Hauteur maximale des constructions

### Définition de la hauteur :

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

La hauteur des constructions est limitée à 8,50 m au faitage sauf pour les éléments secondaires comme les tourelles pour lesquels un dépassement de 0,50m par rapport à la hauteur de la toiture principale est accepté.

En aucun point de la construction, la dalle finie du Rez-de-chaussée ne devra excéder 30 cm par rapport au terrain naturel.

### ARTICLE NA-UA 11 : Aspect extérieur

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

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

Il est conseillé de se rapprocher des recommandations diffusées dans le document de la DDE : « construire dans les Yvelines »

Rappel : cet article s'applique aux constructions nouvelles et aux réhabilitations qui nécessitent une autorisation. Pour l'entretien courant de l'existant il ne sert que de recommandation.

1 - L'implantation respectera le terrain naturel.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel.

2 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volumes et de hauteurs différents.

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

- la maçonnerie ne comprendra jamais de décors abondants ;
- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits vifs sont interdits ;
- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction;
- les menuiseries seront peintes ou lasurés;
- les linteaux métalliques apparents sont interdits.

Logo of the Yvelines Department and text: "Département des Yvelines - Service Urbanisme et Terrains à Bâtir".  
91240 Saint-Léger-sur-Orge  
T +33 (0)1 89 51 53 20  
F +33 (0)1 89 51 53 31

4 - Les percements : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront plus hautes que larges.

#### 5 - Les toitures :

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 45° et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 20 cm. Les couvertures peuvent être réalisées en tuile petit moule (22 minimum au m<sup>2</sup>) ou en ardoise. Les tuiles seront de couleur brune ou rouge panaché. Les autres matériaux d'aspect similaire, les bardeaux bitumineux, les tuiles mécaniques à côte, les plaques en Fibrociment et le chaume sont interdits.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue.

Le faitage principal sera en principe parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture sera obligatoirement à deux pentes, sauf dans le cas d'éléments secondaires (lucarnes, tourelles). Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises pour des raisons techniques, leur surface n'excèdera pas 20% de la surface au sol du bâtiment.

Les toitures des extensions devront être en harmonie avec l'existant.

Les abris de jardin et les garages accolés à l'habitation principale de moins de 3,5 mètres de large pourront avoir une toiture à une seule pente avec un minimum de 10°, dans le cas d'une largeur supérieure ou d'une implantation en limite séparative, la toiture devra être à deux pentes..

Les toitures des vérandas pourront comporter plusieurs pentes comprises entre 10 et 30°

#### 6 - Les vitrages :

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

#### 7 - Les menuiseries :

On recherchera les profils les plus discrets possibles pour les vérandas.

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 2 ml au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue.

#### 8 - Les volets :

Les volets extérieurs sont en bois ou pvc, soit totalement pleins (avec contreventement à barres), soit partiellement persiennés au rez-de-chaussée, à l'étage ils peuvent être persiennés.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre d'enroulement soit intégré à la maçonnerie et non visible.

Les volets sont peints ou lasurés.

Architecte  
A. B. C. D. E. F. G. H. I. J. K. L. M. N. O. P. Q. R. S. T. U. V. W. X. Y. Z.  
1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.  
S. J. K. L. M. N. O. P. Q. R. S. T. U. V. W. X. Y. Z.  
T. 01 69 51 53 00  
F +33 (0)1 69 51 53 31



## 9 - Les murs :

\* Dans le cadre d'une construction neuve, ou d'un ravalement, les teintes employées en façade ne devront pas être de couleur vive . Pour les extensions et les rénovations, les matériaux utilisés seront identiques à ceux existants.

\* Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondations y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation. Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

\* Les façades et les murs extérieurs doivent être entretenus en bon état d'aspect. Les murs repérés aux plans de zonages sont à conserver ce qui n'exclut pas la création d'ouvertures nécessaires à l'accès sur la parcelle.

### \* Les matériaux à proscrire :

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

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

Sont proscrits, les enduits rustiques et ceux de couleur vive.

Les matériaux interdits le sont uniquement pour les constructions principales nouvelles

### \* Les matériaux recommandés :

Les enduits grattés ou lissés

Les enduits à pierre vue.

La pierre locale appareillée. Dans ces deux cas les joints seront de préférence en plâtre et chaux. On évitera les joints de ciment gris, ils ne seront ni creux, ni saillants, leur couleur se rapprochant de celle de la pierre.

## 10 - Les portails :

Les portails seront soit en bois peint ou lasuré , soit en métal ou en PVC , soit formé d'une grille à barreaudage peinte

## 11 - Les peintures :

Les peintures seront de teinte pastel, toute couleur vive est à exclure.

## 12 - Les clôtures :

La hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 1,80 m par rapport à la rue.

Les clôtures seront constituées selon l'environnement :

- soit de murs pleins s'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement. Ils seront réalisés en pierre meulière apparente en particulier dans le bâti ancien, ou en parpaing enduit avec un chaperon en harmonie avec les matériaux de la construction principale.
- soit de haies végétales doublées ou non de grillage,

- soit une mixité de murs bas (< 1 m) surmontés de grilles, parements bois ou pvc, de haies. Les couronnements des murs sont réalisés soit en tuiles plates terre cuite, soit un couronnement arrondi et maçonné avec débord goutte d'eau, Les murs composés de tôles, de plaques et poteaux ciment, et plus généralement différent des trois possibilités vues ci-dessus sont interdits.

### 13 - Les conduits de fumée :

Les souches des conduits de fumée sont de même nature et de même aspect que les murs de la construction, les couronnements sont, soit maçonnés de façon traditionnelle, soit réalisés par un ou deux rangs maximum de briquettes.. Les souches préfabriquées sont interdites.

### 14 - Les antennes :

Les antennes de télévision type râteau seront posés le plus discrètement possible.

Les antennes paraboliques seront posées au sol et dissimulées par de la végétation, en cas d'impossibilité, elles devront être installées de manière qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, les antennes seront obligatoirement collectives, et un soin particulier devra être apporté à leur intégration dans l'environnement.

### 15 - Divers :

Pour les cas non traités au présent article, il y a lieu de se reporter à l'annexe du présent règlement.

### 16 - Piscines :

Les piscines sont autorisées sous réserve que leurs constructions respectent les règles de sécurité en vigueur. Elles devront être implantées à 4 m minimum des limites séparatives. Les couvertures amovibles ou coulissantes sont admises à condition qu'elles soient réalisées avec des matériaux rigides. Un rideau de verdure doit être prévu sur le périmètre exposé au voisinage.

## ARTICLE NA-UA 12 : Stationnement des véhicules

Afin d'assurer, en dehors des voies, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

Un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre Nette avec un minimum de deux emplacements par logement.

En cas de lotissement ou de permis groupés, il sera exigé en plus 0,4 places banalisées par logement.

- pour les constructions à usage de bureau, commerce, service (y compris les bâtiments publics) ou de laboratoire : 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de hors oeuvre nette de l'immeuble.

- pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre nette de la construction.

### **ARTICLE NA-UA 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés**

#### **I - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

#### **II - Obligation de planter :**

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble, une superficie minimale de 5 % devra être aménagée en espace vert et aire de jeux.

Les espaces libres de construction devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 150m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement devront comporter des plantations avec un minimum d'un arbre pour deux places.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NA-UA 14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

Le C.O.S. est fixé à 0,25.

### **ARTICLE NA-UA 15 : Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.

