

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE PLAISIR

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

5.a Prescriptions écrites

DOSSIER DE MODIFICATION

2011

**Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal du**

approuvant la modification du PLU.

Sommaire

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT : SECTEUR UTa	66
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT : SECTEUR UTb	75
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT : SECTEUR UTc	84
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT : SECTEUR UTd	93
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU : SECTEUR AUe	102
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU : SECTEUR AU_p	110
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU : SECTEUR AU_t	123
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUe	132
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	134
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	141
ANNEXE 1 : Liste des végétaux recommandés	137
ANNEXE 2 : Lexique.....	141

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Commune de Plaisir.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en **zones urbaines** déjà équipées (zones U), en **zones à urbaniser** (zones AU), en **zones agricoles** (zones A) et en **zones naturelles et forestières** (zones N).

1. **Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :**

La zone UA

La zone UA correspond au quartier du centre-ville. La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu ancien, tout en permettant sa densification et à favoriser une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles de Plaisir.

Cette zone est principalement affectée à l'habitat, aux services, aux commerces.

La zone UC

La zone UC correspond essentiellement aux ensembles d'habitat collectif (grands ensembles locatifs sociaux, résidences en copropriété, grands équipements), caractérisées par les formes et les volumes de l'urbanisme et de l'architecture des années 50 à 70 : hauteur importante du bâti, implantation discontinue des constructions, dominance des espaces libres.

Cette zone comprend un secteur UCa correspondant à une zone proche de la gare ainsi qu'un secteur UCb au nord de la voie ferrée où les règles de densité sont progressivement plus élevées.

La zone UE

La zone UE est une zone mixte destinée à recevoir principalement des équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone UH

La zone UH correspond aux espaces occupés par l'activité hospitalière ainsi que par les logements du personnel hospitalier.

La zone UP

La zone UP correspond à divers quartiers d'extension contemporaine de la commune où l'habitat pavillonnaire est dominant. Elle comprend un secteur UPa correspondant à des quartiers d'habitat groupé caractérisés par une plus forte densité.

La zone UT

Le secteur UTa

Le secteur UTa correspond à la zone d'activités des Ebisaires. Il est destiné à accueillir des activités tertiaires et des moyennes surfaces commerciales.

Le secteur UTb

Le secteur UTb correspond à la zone d'activité de Grand Plaisir dont la vocation principale est l'accueil de grandes surfaces commerciales.

Le secteur UTc

Le secteur UTc correspond à la zone d'activités des Gâtines. Elle est destinée à accueillir principalement des activités industrielles et tertiaires. Les activités commerciales (sauf hôtels et restaurants) sont exclues.

Le secteur UTd

Le secteur UTd correspond à la zone d'activités de la Briqueterie destinée à recevoir des activités tertiaires, artisanales et commerciales.

La zone AU

Le secteur AUe

Le secteur AUe à urbaniser est réservé au développement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les sous secteurs AUp1, AUp2 et AUp2v

Les sous secteurs AUp1 et AUp2 à urbaniser sont à vocation dominante d'habitat. L'urbanisation ne peut y être admise que sous la forme d'opérations d'ensemble (groupes d'habitations, lotissements, ZAC....), et ils se distinguent par des règles de densité différentes. Le sous secteur AUp2v est réservé à des aménagements paysagers et sportifs.

Le secteur AUt

Le secteur AUt correspond à une zone à urbaniser réservée principalement aux activités tertiaires. Il comprend un sous secteur AUtc dans lequel le commerce est autorisé.

2. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III est :

La zone A

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins des exploitations agricoles.

3. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont

La zone N

La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

Cette zone comprend un secteur Ne relatif aux équipements de loisirs et de sports compatibles avec la vocation naturelle de la zone et un secteur Nf destiné à accueillir des équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

4. Les documents graphiques du règlement comportent :

- **La délimitation des zones U, AU, A et N.**
- **Les terrains classés espaces boisés à conserver**, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- **Les servitudes au titre de l'article L.123-2-a** consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.
- **Les bâtiments protégés**, identifiés au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les dispositions des articles 3 à 13 inclus des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme).
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard.
- La reconstruction ou la restauration des bâtiments construits avant l'approbation du PLU et qui ne seraient pas conformes aux règles du PLU ne peut être accordée qu'en respectant une implantation et un volume sensiblement identiques à ceux du bâtiment existant détruit ou endommagé. Par ailleurs le délai maximal pour cette reconstruction ou restauration est de deux ans. Cette disposition ne s'applique pas aux zones UT et AUt, où la reconstruction à l'identique des bâtiments non conformes au PLU est interdite.

A. Appréciation du Coefficient d'occupation des sols et détachement de parcelle

- Pour les copropriétés horizontales, le C.O.S. s'apprécie à l'unité foncière et non aux lots de copropriété ou aux tantièmes en puissance.
- Dans toutes les zones, il est fait application des dispositions de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme (article 18 de la loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003) :

« Dans les zones où ont été fixés un ou des COS, le PLU prévoit que si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

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

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

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

B. Stationnement

- Dimensions des emplacements :

Sont requis :

- une dimension de 5,00 X 2,50 m pour un emplacement de stationnement d'un véhicule léger
 - un ratio de 25 m² par véhicule pour les aires de stationnement y compris les dégagements.
- En justifiant que pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, non imputables au constructeur il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur devra :
 - soit aménager sur un terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération ;
 - soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition ;
 - soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 200 mètres de l'opération ;
 - soit verser, en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, pour chaque place de stationnement manquante, une participation dont le montant est fixé par délibération du Conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

C. Conditions de mesure des hauteurs des constructions

La hauteur maximum autorisée est évaluée par rapport au sol naturel. Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

En cas de décaissement du terrain, la hauteur sera mesurée de tout point des façades jusqu'au terrain excavé non reconstitué.

La hauteur est mesurée aux 4 points d'implantation du bâtiment. Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

ARTICLE 4 – ZONES DE RISQUES et de NUISANCES

A. Voies bruyantes

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 relatif au classement des voies bruyantes.

Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan local d'urbanisme.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique « Périmètres reportés à titre d'information » présent en annexe du Plan local d'urbanisme.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan local d'urbanisme.

B. Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux

Le Plan local d'urbanisme intègre les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux approuvé par arrêté préfectoral du 3 juillet 1985.

Le P.E.B. identifie 3 zones de réglementation prise en compte par le P.L.U. définissant les occupations et utilisations de sol admises. Les limites des zones du P.E.B. sont reportées à titre indicatif en annexe du PLU. Il convient de se reporter au document lui même pour disposer des périmètres opposables.

- Concernant les constructions existantes, sont admises dans les zones A, B, et C du P.E.B., les opérations ci-dessous

Habitat existant	Zone A	Zone B	Zone C
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	admises sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances		
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants	ne sont pas admis		admises si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores

Les constructions nouvelles admises dans les zones A, B, et C du P.E.B. sont les suivantes

Constructions nouvelles	Zone A	Zone B	Zone C
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit	admis	admis	admis
Logements de fonction nécessaires aux activités commerciales admises dans la zone	admis dans les secteurs déjà urbanisés	admis	admis
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	admis dans les secteurs déjà urbanisés	admis	admis
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	admis s'ils ne peuvent être localisés ailleurs	admis	admis
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	admis s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente		
Equipements publics et collectifs	admis s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes		admis
Maisons d'habitation individuelles non groupées	ne sont pas admis		admis si le secteur d'accueil est déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil
Immeubles collectifs à usage d'habitation	ne sont pas admis		
Habitat groupé (lotissement,...), parcs résidentiels de loisirs	ne sont pas admis		

- En outre, les constructions admises par la réglementation du P.E.B. doivent respecter les normes de prescriptions phoniques suivantes

Prescriptions d'isolation phoniques à respecter	Zone A	Zone B	Zone C
Constructions à usage d'habitation	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Locaux d'enseignement et de soins	47 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Locaux à usage de bureaux et recevant du public	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

ARTICLE 5 – RAPPELS DEFINITIONS

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis dans le recueil de définitions annexé qui constitue partie intégrante du règlement.

ARTICLE 6 – CONSTATS ET OBJECTIFS DU SAGE DE LA MAULDRE

La commune de Plaisir est couverte par le SAGE de la Mauldre approuvé le 4 janvier 2001 et qui concerne notamment le ru Maldroit.

Les constats issus des études menées font état d'une qualité de l'eau globalement très dégradée, des prélèvements lourds en nappes et en rivières qui sont préjudiciables à la qualité des milieux naturels, des risques d'inondation mal perçus (cours d'eau calibrés mais accentuation des débits et problèmes d'entretien) et, enfin, un patrimoine naturel et paysager peu valorisé.

En cohérence avec les objectifs du SAGE, dont l'objectif 1b "Diminuer les rejets polluants de l'assainissement collectif par temps de pluie", l'objectif 3 "Diminuer l'exposition aux risques d'inondation", l'objectif 4 "Gérer les ruissellements et les capacités de rétention" ainsi que l'objectif 7 "Restaurer et assurer l'entretien écologique des cours d'eau et des zones humides", un certain nombre de règles sont instaurées aux articles 4 (desserte des terrains par les réseaux), 11 (clôtures) et 13 (plantations).

ARTICLE 7 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION

La commune de Plaisir n'est pas soumise à un plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.i) mais le Porter-à-Connaissance de l'Etat signale certaines prescriptions à prendre en compte dans une bande de 20 m à partir des rives des rus :

- tout remblaiement doit être compensé par un déblai équivalent ;
- les déblais compensatoires doivent être trouvés sur le terrain supportant l'opération ;
- en cas d'impossibilité technique, des déblais compensatoires peuvent être acceptés sur la commune, dans la mesure où le volume perdu a été compensé au même niveau lors de la propagation de la crue ;
- la continuité de la circulation des eaux de surface devra être préservée par la mise en place de tout moyen approprié à hauteur d'un dispositif suffisant par tranche de 50 m pour un linéaire donné ;
- les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Les zones d'aménagement nouveau et les aires de stationnement de plus de 2000m² devront restituer un débit de ruissellement égal au débit généré sur le terrain naturel notamment par l'emploi de techniques dites alternatives au ruissellement pluvial (infiltration, chaussée réservoir, bassin de stockage-restitution) ;
- les haies et clôtures doivent être conçues et/ ou entretenues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface (clôture à 4 fils, à larges mailles, fourreaux, barbacanes).

ARTICLE 8 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Toute opération d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, sont soumises aux dispositions relatives à l'archéologie préventive mises en œuvre par la loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001 et ses décrets d'application notamment le décret n° 2002/89 du 16 Janvier 2002 concernant les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Selon les termes du décret du 16 Janvier 2002, le préfet de région a compétence pour prescrire les mesures nécessaires à la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique par :

- des prescriptions immédiates pouvant comporter la réalisation d'un diagnostic archéologique et/ou l'obligation de conserver tout ou partie du site ou de modifier la consistance du projet,
- des prescriptions postérieures au diagnostic pouvant comporter la réalisation d'une fouille et/ou la modification du projet.

Dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme, les prescriptions édictées par le préfet de région donnent lieu à une mention précisant que les aménagements, ouvrages ou travaux autorisés ne peuvent être entrepris qu'après l'accomplissement de ces prescriptions.

Par ailleurs, lorsqu'un diagnostic ou une fouille archéologique sont prescrits, la durée de validité des autorisations est prolongée d'une durée égale à celle de la réalisation des opérations.

Les autorisations ou les procédures concernées par ces nouvelles dispositions sont les suivantes :

- Les permis de construire, permis de démolir, autorisation d'installations et travaux divers lorsque les aménagements, les ouvrages ou travaux concernés sont localisés dans une zone géographique et/ou excèdent un seuil d'emprise au sol préalablement définis par arrêté du préfet de région,
- Toutes les autorisations de lotir,
- Toutes les créations de zones d'aménagement concertées,

Les zones et les seuils concernés sont déterminés par arrêté du préfet de région et tenus à dispositions du public dans les préfectures ainsi que dans les mairies.

La liste des zones de sites historiques et archéologiques figure en annexe du plan local d'urbanisme, mais ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés ; des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles.

Les dossiers complets d'autorisations d'urbanisme et de procédures assujettis aux dispositions de la loi précitée seront transmis sous couvert du préfet du département des Yvelines (bureau de l'urbanisme et des affaires foncières) par lettre de saisine à l'attention du préfet de région.

Les services compétents de la préfecture de région (DRAC service régional de l'archéologie) édicteront éventuellement des prescriptions.

Dans le cas de prescriptions, l'INRAP (institut national de recherches archéologiques préventives) adresse à la personne qui projette les travaux un projet de convention qui sera conclu entre les deux parties. Cet établissement public national à caractère administratif est un établissement qui reprend les droits et obligations de l'association des fouilles archéologiques nationales (AFAN) pour réaliser les diagnostics et opérations de fouilles d'archéologie préventive pour lesquelles il dispose d'un monopole.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES **URBAINES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au quartier du centre ville. La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu ancien, tout en permettant sa densification et en favorisant une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles de Plaisir.

Cette zone est également partiellement recouverte par la servitude dite de constructibilité limitée au titre de l'article L.123-2.a) du Code de l'urbanisme dans l'attente d'un projet d'aménagement d'ensemble.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions à usage de commerce autres que celles visées à l'article UA 2,
- les entrepôts autres que ceux visés à l'article UA 2,
- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles visées à l'article suivant,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- toute nouvelle construction dans le secteur où une servitude est instituée au titre de l'article L123-2 a) du code de l'urbanisme.

Installations classées :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA 2.

Carrières :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes autre que celui visé à l'article UA 2.

Installations et travaux divers :

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UA 2,
- les parcs d'attractions.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes :

- les constructions à usage de commerce à condition de ne pas dépasser 600 m² de SHON ;
- les entrepôts s'ils sont liés à une activité autorisée et dans la limite de 25% de la superficie hors œuvre nette dévolue à cette activité ;
- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, et les constructions à usage d'artisanat, à condition :
 - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances notamment sonores et olfactives,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant ;
- le stationnement des caravanes à condition qu'il se réalise à l'intérieur d'une propriété supportant déjà une construction à usage d'habitation et que ce stationnement n'excède pas 3 mois par an ou qu'il s'exerce à l'intérieur d'un bâtiment fermé ;
- les antennes de téléphonie mobile et les éoliennes seront soumises à autorisation,
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone ou lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 4 et 6 à 8 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

2.3. Prise en compte de la servitude fixée à l'article L.123-2.a)

Dans le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée, fixée au titre de l'article L.123-2.a) du Code de l'Urbanisme et délimitée au plan de zonage, seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la réhabilitation, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes dès lors que la SHON créée n'excède pas 30 m².

Par dérogation, les constructions provisoires modulaires ayant une SHON supérieure à 30 m² sont autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

2. Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

En tant que surface imperméable nouvelle, sa conception doit intégrer un dispositif de rétention, infiltration des eaux pluviales ainsi qu'un ouvrage de dépollution.

3. Accès

Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 17 m. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 17 m, deux accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 10 m.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable avec des caractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations avec un débit correspondant aux besoins des services de secours.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

2. Assainissement

▪ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux domestiques, être raccordée au réseau collectif d'assainissement et, si nécessaire, de façon non gravitaire, en respectant les caractéristiques de ce réseau et suivant les prescriptions du règlement de service d'assainissement communal.

Conformément au Règlement Sanitaire Départemental, le raccordement d'assainissement créé doit être équipé d'un dispositif anti-reflux lorsque les installations d'évacuation sont situées à une cote inférieure à celle de la voie sous laquelle est implanté le réseau public.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public d'eaux usées est soumis à autorisation préalable de la Collectivité assurant la collecte et le traitement des eaux usées. Ne seront admises au réseau public que les eaux en provenance d'une installation bénéficiant d'un arrêté communal et d'une convention de rejet.

▪ Eaux pluviales et de drainage

Les eaux collectées dans le réseau public d'eaux pluviales ou rejetées directement dans le milieu naturel, ne doivent pas contribuer à aggraver le niveau des rejets dans les cours d'eau, tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

Conformément au SAGE de la Mauldre, les eaux de ruissellement doivent être maîtrisées à la source en limitant à un litre par seconde et par hectare, le débit de ruissellement généré par toute nouvelle opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'aient été mises en œuvre sur les parcelles privées toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux, celles-ci comprenant à minima la pose d'une cuve de rétention de 1 000 litres minimum.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

L'évacuation des eaux claires (eaux pluviales, de drainage ou de source, etc.) dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou, sous réserve de l'accord de la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales, dans le système sanitaire.

3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avèrerait impossible, l'implantation serait établie sous les corniches, de maison en maison, et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, existantes ou à créer, lorsque cet alignement est déjà matérialisé par l'implantation des immeubles voisins.

6.2. Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- lorsqu'il n'y a pas d'alignement constitué, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques ;
- lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement ;
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement ;
- lorsque la construction projetée est une extension limitée d'un bâtiment existant situé en retrait, l'extension devra s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et présenter une bonne intégration dans l'ordonnancement des façades sur rue ;
- lorsque la construction projetée se situe en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
- lorsque la construction projetée concerne un îlot entier ou au moins deux faces contiguës d'un même îlot, ou encore une unité foncière d'une longueur de façade sur rue supérieure à 35 mètres ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

6.3. Lorsqu'il existe un plan d'alignement approuvé, le retrait ou l'alignement sera considéré à partir de l'alignement matérialisé par ce plan ;

6.4. Les constructions implantées sur un terrain riverain de plusieurs voies devront respecter les reculs imposés ci-dessus par rapport à chacune des voies.

6.5. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. **Sur une profondeur de 25 m par rapport à l'alignement**, les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative latérale.

Les constructions implantées sur une seule limite latérale doivent respecter une marge de reculement de 4 m par rapport à l'autre limite séparative.

7.2. **Au-delà de la bande de 25 m** définie au 7.1, et pour les unités foncières en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de leur accès, les constructions peuvent être implantées :

- en adossement à un bâtiment existant sur la parcelle voisine, dans la limite des héberges de ce bâtiment ;
- à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.3. Des implantations différentes du 7.1 et du 7.2 peuvent être admises :

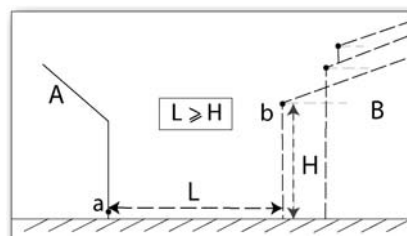
- pour les travaux de restauration, de réhabilitation exécutés sur des bâtiments existants, visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité ;
- pour l'extension limitée des bâtiments implantés avec un retrait différent, à condition qu'elle n'aggrave pas la situation au regard du présent article ;
- pour les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains ;
- pour les piscines couvertes ou non couvertes ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et abris dont la surface est inférieure à 20 m² de SHOB et la hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m, et distincts du bâtiment principal.

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

8.1. Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point "a" de la façade d'une construction A au point "b" le plus proche d'une construction B soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre le point "a" et le point "b" le plus proche. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Règle $L \geq H$.



8.2 Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de baies dans sa partie faisant face à un bâtiment plus élevé, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé (hauteur mesurée sur sa face la

plus proche), sans pouvoir être inférieure à 4 m.

8.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les annexes et abris dont la SHOB est inférieure à 20 m² et la hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m.

8.4. Des implantations différentes sont admises pour les piscines couvertes ou non couvertes, pour les modifications, extensions limitées ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve qu'elles n'aggravent pas la situation au regard du présent article.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur de toute construction, mesurée de l'égout de la toiture au terrain naturel avant tous travaux ne doit pas dépasser 9 m.

10.2. Les hauteurs fixées au 10.1 peuvent être dépassées :

- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle autorisée, sans augmenter celle-ci ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

1- Adaptation au terrain

Le choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se fera de façon à privilégier une bonne insertion paysagère. Les remblais/déblais devront être réduits au minimum. Ils devront figurer sur les coupes et plans de façades du permis de construire.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques du centre ancien ainsi que celles des façades existantes et des couvertures.

2- Aspect des constructions

▪ Toitures et couvertures

Les pentes de toitures seront comprises entre 35° et 45°. Les toitures seront recouvertes de préférence de tuiles plates du type à emboîtement et de couleur dominante brun roux ou sablé Champagne.

Les toitures terrasses sont admises et leur végétalisation fortement recommandée.

Dans le cadre d'un projet novateur visant à améliorer la performance énergétique de la (des) construction(s) concernée(s) ainsi que la préservation des ressources naturelles, les toitures dont la pente et les matériaux de couverture sont différents de ceux imposés en règle générale peuvent être autorisés : les toitures favorisant la rétention d'eau à la parcelle, type toiture végétalisée, sont fortement recommandées.

Sont interdits l'emploi de tuiles mécaniques rouges et toits en bac acier.

Les panneaux solaires sont autorisés.

La pente des toits peut être inférieure à 35° pour les annexes, et pour les vérandas en fonction de la configuration du bâti existant

▪ Traitement des façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les maçonneries des bâtiments neufs ou des bâtiments anciens devant être ravalées seront recouvertes d'un enduit en chaux (hydraulique gratté, ou aérienne), en ciment ou plâtre lissé gratté, taloché, à grains fins. Sont exclus les enduits projetés ou les revêtements plastiques.

Les façades des extensions de bâtiments existants ainsi que des annexes et les murs de clôture comporteront un parement ou un enduit identique en finition et en teinte à celui existant sur le bâtiment principal.

Lorsqu'un mur aveugle dit « mur pignon » est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition ou de construction, les parties de ce mur, visibles des voies, doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins, ou dans le cas de constructions neuves, former linteau intégré dans la maçonnerie.

Les éléments en saillie de plus de 0,80 m sur le domaine public sont interdits.

▪ Couleurs.

Les enduits extérieurs « blancs purs » ou très clairs sont interdits.

Les revêtements extérieurs des façades devront rester de préférence dans les tons pastel.

Dans le cas de l'emploi d'autres coloris, ou matériaux à l'état naturel (bois, brique, etc...), le permis pourra être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, de façon à ce que la construction ne porte pas atteinte, par son aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites, paysages naturels ou urbains.

Toutes les menuiseries, les portails et grilles respecteront la polychromie des revêtements de façades, soit en restant dans les tons pastel, soit en étant de couleurs tranchées.

3- Clôtures

Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques et privées seront d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Ils seront réalisés soit en pierre meulière soit enduits, en harmonie avec les façades des constructions. Des interruptions et ouvertures telles les fenêtres grillagées sont autorisées.

Dans le cas de parcelle au dénivelé important au-dessus de la voie, le mur d'alignement servant de soutènement pourra être rehaussé au-delà de 1,80 m de haies vives ou de garde-corps.

Tout mur d'alignement existant en pierre meulière doit être conservé ou reconstruit à l'identique.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits ; les clôtures doivent alors être constituées d'éléments ajourés ou utiliser des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives. Par ailleurs les clôtures doivent se situer à au moins 4 m de la berge s'il s'agit d'une clôture maçonnée, ou 1,50 m s'il s'agit d'une clôture légère. (Cf. prescriptions SAGE)

4- Autres installations

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Aucun réseau ne doit être visible d'où que ce soit. Les réseaux seront donc soit encastrés, soit intégrés dans les éléments traditionnels de l'architecture.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public.

Les citernes de combustibles, les citerneaux de rétention des eaux pluviales ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives à feuillage persistant en utilisant les essences préconisées en annexe 5 du présent règlement.

5- Commerces et locaux artisanaux

Pour les locaux d'activités commerciales et artisanales, la vitrine devra, dans la mesure du possible, respecter les axes des pleins et des vides des étages supérieurs.

11.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Dispositions générales

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

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

12.2. Normes de places de stationnement exigées par catégories de construction

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place de stationnement par logement de moins de 40 m² de SHON ; 2 places de stationnement par logement à partir de 40 m² de SHON, 3 places au-delà de 150 m² de SHON.
- **Pour les opérations d'habitat groupées ou d'habitat collectif**, 0,5 place par logement en plus des places demandées à l'alinéa précédent ;
- **pour les constructions à usage de bureaux** : une place par tranche entière de 40 m² de SHON ;
- **pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat** : 1 place de stationnement par tranche entière de 80 m² de SHON ;
- **pour les hôtels, les restaurants et hôtels-restaurants** : 1 place de stationnement par chambre et/ou par tranche entière de 10 m² de salle de restaurant.
- **Pour le personnel** : **LES HOTELS** : 4 places minimum auxquelles s'ajoutent 1 place pour 20 chambres; **LES RESTAURANTS**: 4 places minimum auxquelles s'ajoutent 1 place par 20 m² de salle.
- **pour les auto-écoles et les entreprises de louage de voiture** : 2 aires de stationnement pour 3 emplois prévus et une aire de stationnement par véhicule détenu par l'occupant de l'unité foncière.
- **pour les autres établissements recevant du public** : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

1- Espaces libres

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines...) doivent être traités en espaces verts plantés d'au moins un arbre de

moyenne ou haute tige d'essence locale à raison d'un arbre minimum par tranche de 100 m² d'espace non bâti. Ce quota inclut les arbres mentionnés au paragraphe suivant.

2- Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige minimum, d'essence locale, pour 4 emplacements. Les dalles de couverture des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées, soit en aires de stationnement, soit en espaces verts et, dans ce cas, recouvertes d'une épaisseur minimum de 60 cm de terre végétale. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux, tout en assurant un traitement pérenne de la voie.

3- Berges

Tous les aménagements et confortements de berges de cours d'eau par des techniques autres que végétales sont proscrits. En cas de réaménagement sur une parcelle, les travaux doivent s'accompagner d'un réaménagement des berges de cours d'eau en tendant à leur redonner un profil naturel. (Cf. prescriptions SAGE)

4- Espaces verts collectifs

L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux (à raison de 5 m² d'aire de jeux par logement) devra être prévu pour toute opération donnant lieu à la création de plus de 10 logements.

13.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le COS est fixé à 0,90.

14.2. Le COS fixé au 14.1 ne s'applique pas pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Cette zone correspond principalement aux grands ensembles d'habitat collectif, caractérisés par les formes et les volumes de l'urbanisme et de l'architecture des années 50 à 70 : hauteur importante du bâti, implantation discontinue des constructions, dominance des espaces libres.

Cette zone comprend un secteur UCa correspondant à une zone proche de la gare, un secteur UCb à l'extrême nord-ouest du territoire, où les règles de hauteurs et de densité sont différentes et un secteur UCc d'une surface d'environ 1,5 hectares devant être traité globalement. Dans ce sous-secteur, les règles de hauteurs sont différentes.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions à usage d'artisanat autres que celles visées à l'article suivant,
- les constructions à usage de commerce autres que celles visées à l'article UC 2,
- les entrepôts autres que ceux visés à l'article UC 2,
- les entrepôts exceptés ceux liés à l'activité ferroviaire, les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- Les installations si elles sont liées à l'activité ferroviaire

Installations classées :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UC 2.

Carrières :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes autre que celui visé à l'article UC 2.

Installations et travaux divers :

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UC 2,
- les parcs d'attractions.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes :

- les constructions à usage de commerce à condition de ne pas dépasser 1500 m² de SHON ;
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité autorisée et dans la limite des 25% de la SHON dévolue à cette activité, ou d'être nécessaires à l'activité ferroviaire ;
- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, et les constructions à usage d'artisanat, à condition :
 - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant ;
- le stationnement des caravanes à condition qu'il se réalise à l'intérieur d'une propriété supportant déjà une construction à usage d'habitation et que ce stationnement n'excède pas 3 mois par an ou qu'il s'exerce à l'intérieur d'un bâtiment fermé ;
- Les antennes de téléphonie mobile et les éoliennes seront soumises à autorisation.
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone ou lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 4 et 6 à 8 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

2- Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, avoir une emprise au moins égale à 9 m pour les voies à double sens et 6 m pour les voies à sens unique.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une aire de manoeuvre pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3- Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 17 m. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 17 m, deux accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 10 m.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les portails doivent être implantés à 5 m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable avec des caractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations avec un débit correspondant aux besoins des services de secours.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

2- Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux domestiques, être raccordée au réseau collectif d'assainissement et, si nécessaire, de façon non gravitaire, en respectant les caractéristiques de ce réseau et suivant les prescriptions du règlement de service d'assainissement communal.

Conformément au Règlement Sanitaire Départemental, le raccordement d'assainissement créé doit être équipé d'un dispositif anti-reflux lorsque les installations d'évacuation sont situées à une cote inférieure à celle de la voie sous laquelle est implanté le réseau public.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public d'eaux usées est soumis à autorisation préalable de la Collectivité assurant la collecte et le traitement des eaux usées. Ne seront admises au réseau public que les eaux en provenance d'une installation bénéficiant d'un arrêté communal et d'une convention de rejet.

- Eaux pluviales et de drainage

Les eaux collectées dans le réseau public d'eaux pluviales ou rejetées directement dans le milieu naturel, ne doivent pas contribuer à aggraver le niveau des rejets dans les cours d'eau, tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

Conformément au SAGE de la Mauldre, les eaux de ruissellement doivent être maîtrisées à la source en limitant à un litre par seconde et par hectare, le débit de ruissellement généré par toute nouvelle opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'aient été mises en œuvre sur les parcelles privées toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux, celles-ci comprenant à minima la pose d'une cuve de rétention de 1 000 litres minimum.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

L'évacuation des eaux claires (eaux pluviales, de drainage ou de source, etc.) dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou, sous réserve de l'accord de la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales, dans le système sanitaire.

3- Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avèrerait impossible, l'implantation serait établie sous les corniches, de maison en maison, et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à :

- 8 m minimum par rapport à l'alignement de la RD11,
- 8 m minimum par rapport à l'alignement de l'avenue du 19 mars ;
- 6 m minimum de l'alignement de la rue de la gare ;
- 5 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement approuvé, le retrait ou l'alignement sera considéré à partir de l'alignement matérialisé par ce plan.

Les constructions implantées sur un terrain riverain de plusieurs voies devront respecter les reculs imposés ci-dessus par rapport à chacune des voies.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- En cas d'extension limitée à 30% de la SHON d'une construction existante (% calculés sur la SHON existante à la date d'approbation du PLU) implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- en adossement à un bâtiment existant sur la parcelle voisine, dans la limite des héberges de ce bâtiment ;
- à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

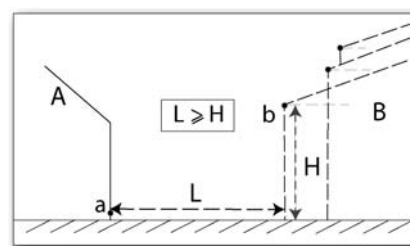
7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existant antérieurement à la date d'approbation du PLU, visant à améliorer leur aspect et/ou permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité ;
- pour les travaux d'extension réalisés dans le prolongement du bâtiment existant ne réduisant pas le recul existant par rapport aux limites séparatives ;
- pour les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 m de hauteur totale, pour lesquelles le recul minimum est ramené à 3 m ;
- pour les piscines couvertes ou non couvertes, pour lesquelles le recul minimum est ramené à 4 m ;
- pour les infrastructures des rampes d'accès aux parkings souterrains, pour les treilles, balcons et éléments décoratifs en façade.
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1. Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point "a" de la façade d'une construction A au point "b" le plus proche d'une construction B soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre le point "a" et le point "b" le plus proche. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 6 m.

Règle $L \geq H$.



8.2 Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de baies dans sa partie faisant face à un bâtiment plus élevé, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé (hauteur mesurée sur sa face la plus proche), sans pouvoir être inférieure à 6 m.

8.3. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux annexes dont la SHOB est inférieure à 20m² et la hauteur totale inférieure à 3,50 m.

8.4. Des implantations différentes sont admises pour les piscines couvertes ou non couvertes, pour les modifications, extensions limitées ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve qu'elles n'aggravent pas la situation au regard du présent article.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Excepté dans les secteurs UCa et UCb, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40% de l'unité foncière.

9.2. Cette disposition ne s'applique pas :

- en secteur UCa ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.3. Dans le secteur UCb, l'emprise l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25% de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 m à l'égout du toit, sauf circulations verticales (cages d'escalier, ascenseur) qui peuvent avoir une hauteur supérieure, et 20 m de hauteur totale au faîtage.

Si la déclivité de la voie, ouverte à la circulation publique, bordant le terrain d'assiette du projet de construction le justifie, on admettra un dépassement de 2 m maximum au-delà de la hauteur admise pour l'achèvement d'un étage entier.

Pour les toitures terrasses la hauteur ne doit pas dépasser 15 m,

En secteur UCa la hauteur maximale autorisée est de 18 m à l'égout du toit et 23 m au faîtage.

En secteur UCc la hauteur maximale autorisée est de 9m à l'égout du toit et limitée à R+3 ou R+2+combles.

10.2 Les hauteurs fixées au 10.1 peuvent être dépassées :

- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci ; sauf secteur UCc
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

1- Adaptation au terrain

Le choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se fera de façon à privilégier une bonne insertion paysagère. Les remblais/déblais devront être réduits au minimum. Ils devront figurer sur les coupes et plans de façades du permis de construire.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2- Aspect des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains

Toitures et couvertures

Les pentes de toitures seront comprises entre 35° et 45°. Les toitures seront recouvertes de préférence de tuiles plates du type à emboîtement couleur dominante brun roux ou sablé Champagne.

Les toitures terrasses sont admises pour les bâtiments d'habitat collectif et leur végétalisation est fortement recommandée.

Dans le cadre d'un projet novateur visant à améliorer la performance énergétique de la (des) construction(s) concernée(s) ainsi que la préservation des ressources naturelles, les toitures dont la pente et les matériaux de couverture sont différents de ceux imposés en règle générale peuvent être autorisés : les toitures favorisant la rétention d'eau à la parcelle, type toiture végétalisée, sont fortement recommandées.

Sont interdits l'emploi de tuiles mécaniques rouges et toits en bac acier.

Les panneaux solaires sont autorisés.

La pente des toits peut être inférieure à 35° pour les annexes, et pour les vérandas en fonction de la configuration du bâti existant.

▪ Traitement des façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades des extensions de bâtiments existants ainsi que des annexes et les murs de clôture comporteront un parement ou un enduit identique en finition et en teinte à celui existant sur le bâtiment principal.

Lorsqu'un mur aveugle dit « mur pignon » est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition ou de construction, les parties de ce mur, visibles des voies, doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins, ou dans le cas de constructions neuves, former linteau intégré dans la maçonnerie.

Les éléments en saillie de plus de 0,80 m sur le domaine public sont interdits.

▪ Couleurs.

Les enduits extérieurs « blancs purs » ou très clairs sont interdits.

Les revêtements extérieurs des façades devront rester de préférence dans les tons pastel. Dans le cas de l'emploi d'autres coloris, ou matériaux à l'état naturel (bois, brique, etc...), le permis pourra être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, de façon à ce que la construction ne porte pas atteinte, par son aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites, paysages naturels ou urbains.

Toutes menuiseries, les portails et grilles respecteront la polychromie des revêtements de façades, soit en restant dans les tons pastel, soit en étant de couleurs tranchées.

3 Clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 m, excepté les clôtures liées à l'activité ferroviaire qui sont limitées à 2m. Elles ne comporteront pas de partie pleine de plus de 2/3 de leur hauteur. La partie pleine sera réalisée en pierre meulière ou en maçonnerie couverte d'un enduit dont le ton sera en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00m.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits ; les clôtures doivent alors être constituées d'éléments ajourés ou utiliser des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives. Par ailleurs les clôtures doivent se situer à au moins 4 m de la berge s'il s'agit d'une clôture maçonnée, ou 1,50 m s'il s'agit d'une clôture légère. (Cf. prescriptions SAGE).Autres installations

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Aucun réseau ne doit être visible d'où que ce soit. Les réseaux seront donc soit encastrés, soit intégrés dans les éléments traditionnels de l'architecture.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public.

Les citernes de combustibles, les citerneaux de rétention des eaux pluviales ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives à feuillage persistant en utilisant les essences préconisées en annexe 5 du présent règlement.

4 Commerces et locaux artisanaux

Pour les locaux d'activités commerciales et artisanales, la vitrine devra, dans la mesure du possible, respecter les axes des pleins et des vides des étages supérieurs.

11.2. Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent au paysage bâti environnant.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Dispositions générales

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs.

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

12.2. Normes de places de stationnement exigées par catégories de construction

- **pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place de stationnement par logement de moins de 40 m² de SHON ; 2 places de stationnement par logement à partir de 40 m² de SHON, 3 places au-delà de 120 m² ;
- **pour les opérations d'habitat groupées ou d'habitat collectif**, 0,5 place par logement en plus des places demandées à l'alinéa précédent ;
- **pour les constructions à usage de bureaux** : une place par tranche entière de 30 m² de SHON ;
- **pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat** : 1 place de stationnement pour les 50 premiers m² de SHON et 1 place par tranche entière de 50 m² de SHON supplémentaire ;
- **pour les hôtels, les restaurants et hôtels-restaurants** : 1 place de stationnement par chambre et/ou par tranche entière de 10 m² de salle de restaurant.
- **Pour le personnel** : **LES HOTELS** : 4 places minimum auxquelles s'ajoutent 1 place pour 20 chambres; **LES RESTAURANTS**: 4 places minimum auxquelles s'ajoutent 1 place par 20 m² de salle.
- **pour les auto-écoles et les entreprises de louage de voiture** : 2 aires de stationnement pour 3 emplois prévus et une aire de stationnement par véhicule détenu par l'occupant de l'unité foncière ;
- **pour les établissements d'enseignement** :
 - établissement du 1^{er} degré : 1 place de stationnement par classe,
 - établissement du second degré : 2 places de stationnement par classe,
 - établissement d'études supérieures : 1 place pour 3 étudiants.
- **pour les autres établissements recevant du public** : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

1- Espaces libres

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines...) doivent être traités en espaces verts sur au moins 35 % de la superficie de l'unité foncière et plantés d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige d'essence locale à raison d'un arbre minimum par tranche de 100 m² d'espace non bâti. Ce quota inclut les arbres mentionnés au paragraphe suivant.

2- Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige minimum, d'essence locale, pour 4 emplacements. Les dalles de couverture des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées, soit en aires de stationnement, soit en espaces verts et, dans ce cas, recouvertes d'une épaisseur minimum de 60 cm de terre végétale. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux, tout en assurant un traitement pérenne de la voie.

3-Berges

Tous les aménagements et confortement de berges de cours d'eau par des techniques autres que végétales sont proscrits. En cas de réaménagement sur une parcelle, les travaux doivent s'accompagner d'un réaménagement des berges de cours d'eau en tendant à leur redonner un profil naturel. (Cf. prescriptions SAGE)

4 Espaces verts collectifs

L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux (à raison de 5 m² d'aire de jeux par logement) devra être prévu pour toute opération donnant lieu à la création de plus de 10 logements.

13.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. En zone UC, le COS est fixé à 0,50.

14.2. En secteur UCa, le COS est fixé à 2.

14.3. En secteur UCb, le C.O.S. est fixé à 1.

14.4. Le COS n'est pas applicable pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est une zone mixte destinée à recevoir des équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que de l'habitat.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisation du sol interdites sont les suivantes :

Constructions :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat,
- les commerces, les bureaux,
- les hôtels et les restaurants,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.

Installations classées :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement.

Carrières :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes.

Installations et travaux divers :

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UE 2,
- les parcs d'attractions.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes :

- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone ou lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique.
- Les antennes de téléphonie mobile et les éoliennes seront soumises à autorisation.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 4 et 6 à 8 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

2- Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères ; permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération ; avoir une emprise au moins égale à 8 m pour les voies à double sens et 5 m pour les voies à sens unique.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3- Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les portails doivent être implantés à 5 m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable avec des caractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations avec un débit correspondant aux besoins des services de secours.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

2- Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux domestiques, être raccordée au réseau collectif d'assainissement et, si nécessaire, de façon non gravitaire, en respectant les caractéristiques de ce réseau et suivant les prescriptions du règlement de service d'assainissement communal.

Conformément au Règlement Sanitaire Départemental, le raccordement d'assainissement créé doit être équipé d'un dispositif anti-reflux lorsque les installations d'évacuation sont situées à une cote inférieure à celle de la voie sous laquelle est implanté le réseau public.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public d'eaux usées est soumis à autorisation préalable de la Collectivité assurant la collecte et le traitement des eaux usées. Ne seront admises au réseau public que les eaux en provenance d'une installation bénéficiant d'un arrêté communal et d'une convention de rejet.

- Eaux pluviales et de drainage

Les eaux collectées dans le réseau public d'eaux pluviales ou rejetées directement dans le milieu naturel, ne doivent pas contribuer à aggraver le niveau des rejets dans les cours

d'eau, tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

Conformément au SAGE de la Mauldre, les eaux de ruissellement doivent être maîtrisées à la source en limitant à un litre par seconde et par hectare, le débit de ruissellement généré par toute nouvelle opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'aient été mises en œuvre sur les parcelles privées toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux, celles-ci comprenant à minima la pose d'une cuve de rétention de 1 000 litres minimum.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

L'évacuation des eaux claires (eaux pluviales, de drainage ou de source, etc.) dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou, sous réserve de l'accord de la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales, dans le système sanitaire.

3- Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avèrerait impossible, l'implantation serait établie sous les corniches, de maison en maison, et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à :

- 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, existantes ou à créer.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent respecter une distance minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

12.2. Le nombre de places des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existant à proximité,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH correspond à la zone spécialisée dans l'accueil d'établissements de santé ainsi que dans le logement du personnel de ces établissements.

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

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UH 2 sont interdites.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes :

- les occupations et utilisations nécessaires au développement des établissements de santé ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement du personnel des établissements de santé ou nécessaires pour assurer la surveillance ou le gardiennage de ces établissements,
 - qu'elles n'excèdent pas 20 % de la SHON totale affectée à la parcelle ;
- les ouvrages techniques s'ils sont liés à la réalisation des équipements d'infrastructures ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone ou lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique.
- Les antennes de téléphonie mobile et les éoliennes seront soumises à autorisation.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 4 et 6 à 8 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

2- Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères ; permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération ; avoir une emprise au moins égale à 8 m pour les voies à double sens et 5 m pour les voies à sens unique.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3- Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable avec des caractéristiques suffisantes. Si un complément d'alimentation en eau est fait à partir d'un forage et que cette eau, après usage, est rejetée au réseau public d'eaux usées, un dispositif de comptage devra être mis en place en sortie du forage.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations avec un débit correspondant aux besoins des services de secours.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

2- Assainissement

▪ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux domestiques, être raccordée au réseau collectif d'assainissement et, si nécessaire, de façon non gravitaire, en respectant les caractéristiques de ce réseau et suivant les prescriptions du règlement de service d'assainissement communal.

Conformément au Règlement Sanitaire Départemental, le raccordement d'assainissement créé doit être équipé d'un dispositif anti-reflux lorsque les installations d'évacuation sont situées à une cote inférieure à celle de la voie sous laquelle est implanté le réseau public.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public d'eaux usées est soumis à autorisation préalable de la Collectivité assurant la collecte et le traitement des eaux usées. Ne seront admises au réseau public que les eaux en provenance d'une installation bénéficiant d'un arrêté communal et d'une convention de rejet.

▪ Eaux pluviales et de drainage

Les eaux collectées dans le réseau public d'eaux pluviales ou rejetées directement dans le milieu naturel, ne doivent pas contribuer à aggraver le niveau des rejets dans les cours d'eau, tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

Conformément au SAGE de la Mauldre, les eaux de ruissellement doivent être maîtrisées à la source en limitant à un litre par seconde et par hectare, le débit de ruissellement généré par toute nouvelle opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'aient été mises en œuvre sur les parcelles privées toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux, celles-ci comprenant à minima la pose d'une cuve de rétention de 1 000 litres minimum.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

L'évacuation des eaux claires (eaux pluviales, de drainage ou de source, etc.) dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou, sous réserve de l'accord de la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales, dans le système sanitaire.

Les paramètres de qualité des rejets d'eaux pluviales au milieu naturel ne doivent pas excéder les valeurs seuil de paramètres physico-chimiques fixées par le système d'évaluation de la qualité de l'eau des cours d'eau (S.E.Q. Eau). C'est pourquoi, en fonction de l'activité prévue sur l'unité foncière, un prétraitement des eaux de ruissellement pourra être imposé.

3- Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avèrerait impossible, l'implantation serait établie sous les corniches, de maison en maison, et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à :

- 8 m minimum par rapport à l'alignement de la RD11,
- 6 m minimum par rapport à l'alignement de la rue de la gare,
- 5 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies (publiques ou privées) et emprises publiques, existantes ou à créer.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement approuvé, le retrait ou l'alignement sera considéré à partir de l'alignement matérialisé par ce plan.

Les constructions implantées sur un terrain riverain de plusieurs voies devront respecter les reculs imposés ci-dessus par rapport à chacune des voies.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension limitée, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et de ne pas aggraver la situation au regard du présent article ;;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent respecter une distance minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitat est de 30 %.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Pour les constructions à usage d'habitat, la hauteur de toute construction, mesurée de tout point de l'égout de la toiture au terrain naturel correspondant avant tous travaux, ne doit pas excéder 8 m.

10.2. La hauteur ne doit pas excéder 15 m pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.3. Il est fait exception de ces règles pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

1- Adaptation au terrain

Le choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se fera de façon à privilégier une bonne insertion paysagère. Les remblais/déblais devront être réduits au minimum. Ils devront figurer sur les coupes et plans de façades du permis de construire.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2- Aspect des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toitures et couvertures

Les pentes de toitures seront comprises entre 35° et 45°. Les toitures seront recouvertes de préférence de tuiles plates du type à emboîtement couleur dominante brun roux ou sablé Champagne.

Les toitures terrasses sont admises et leur végétalisation fortement recommandée.

Dans le cadre d'un projet novateur visant à améliorer la performance énergétique de la (des) construction(s) concernée(s) ainsi que la préservation des ressources naturelles, les toitures dont la pente et les matériaux de couverture sont différents de ceux imposés en règle générale peuvent être autorisés : les toitures favorisant la rétention d'eau à la parcelle, type toiture végétalisée, sont fortement recommandées.

L'emploi de tuiles mécaniques rouges est interdit.

Les panneaux solaires sont autorisés.

La pente des toits des annexes peut être inférieure.

▪ Traitement des façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les maçonneries des bâtiments neufs ou des bâtiments anciens devant être ravalées seront recouvertes d'un enduit en chaux (hydraulique gratté, ou aérienne), en ciment ou plâtre lissé gratté, taloché, à grains fins. Sont exclus les enduits projetés, ou les revêtements plastiques.

Les façades des extensions de bâtiments existants ainsi que des annexes et les murs de clôture comporteront un parement ou un enduit identique en finition et en teinte à celui existant sur le bâtiment principal.

Lorsqu'un mur aveugle dit « mur pignon » est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition ou de construction, les parties de ce mur, visibles des voies, doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins, ou dans le cas de constructions neuves, former linteau intégré dans la maçonnerie.

Les éléments en saillie de plus de 0,80 m sur le domaine public sont interdits.

- Couleurs.

Les enduits extérieurs « blancs purs » ou très clairs sont interdits.

Les revêtements extérieurs des façades devront rester de préférence dans les tons pastel. Dans le cas de l'emploi d'autres coloris, ou matériaux à l'état naturel (bois, brique, etc...), le permis pourra être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, de façon à ce que la construction ne porte pas atteinte, par son aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites, paysages naturels ou urbains.

Toutes menuiseries, les portails et grilles respecteront la polychromie des revêtements de façades, soit en restant dans les tons pastel, soit en étant de couleurs tranchées.

3- Clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et privées ne dépasseront pas une hauteur de 1,80 m. et ne comporteront pas de partie pleine de plus de 2/3 de leur hauteur. La partie pleine sera réalisée en pierre meulière ou recouverte d'un enduit dont le ton sera en harmonie avec les façades des constructions.

Par ailleurs les clôtures doivent se situer à au moins 4 m de la berge s'il s'agit d'une clôture maçonnée, ou 1,50 m s'il s'agit d'une clôture légère. (Cf. prescriptions SAGE).

Tout mur d'alignement en pierre meulière doit être conservé ou reconstruit à l'identique.

4- Autres installations

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Aucun réseau ne doit être visible d'où que ce soit. Les réseaux seront donc soit encastrés, soit intégrés dans les éléments traditionnels de l'architecture.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public.

Les citernes de combustibles, les citerneaux de rétention des eaux pluviales ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives à feuillage persistant en utilisant les essences préconisées en annexe du présent règlement.

11.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Dispositions générales

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur l'unité foncière même.

Le nombre de places des constructions et installations nécessaires aux services publics ou à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2. Normes de places de stationnement exigées :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :** 1 place de stationnement par logement de moins de 40 m² de SHON ; 2 places de stationnement par logement à partir de 40 m² de SHON, 3 places au-delà de 120 m² de SHON.
- **Pour les équipements sanitaires et sociaux :** 1 place de stationnement pour 4 lits.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les surfaces libres de toute occupation devront être traitées en espaces verts plantés et ce à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

13.2. Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver les arbres existants.

13.3. Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour quatre places de stationnement.

13.4. Les clôtures lorsqu'elles existent, devront être plantées de part et d'autre, sous forme de massif végétal.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le COS est fixé à 0,50.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone UP correspond à divers quartiers d'extension contemporaine de la commune où l'habitat pavillonnaire est dominant.

La zone UP comprend un secteur UPa correspondant à des quartiers d'habitat groupé caractérisés par une plus forte densité.

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

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions :

- L'habitat collectif.
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions à usage d'artisanat autres que celles visées à l'article suivant,
- les constructions à usage de commerces autres que ceux visés à l'article UP 2
- les entrepôts autres que ceux visés à l'article UP 2,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.

Installations classées :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UP 2.

Carrières :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes autres que ceux visés à l'article UP 2.

Installations et travaux divers :

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UP 2,
- les parcs d'attractions.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol soumises à condition sont les suivantes :

- les constructions à usage de commerces à condition de ne pas dépasser 1000 m² de SHON ;
- Les constructions à usage d'habitation à raison d'une par unité foncière.
- les constructions à usage d'entrepôts à condition d'être nécessaires et directement liées à une activité autorisée, et de ne pas dépasser 25 % de la SHON dévolue à cette activité ;
- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration et les constructions à usage d'artisanat, à condition :
 - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant ;
- le stationnement des caravanes à condition qu'il se réalise à l'intérieur d'une propriété supportant déjà une construction à usage d'habitation et que ce stationnement n'excède pas 3 mois par an ou qu'il s'exerce à l'intérieur d'un bâtiment fermé ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone ou lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique.
- Les antennes de téléphonie mobile et les éoliennes seront soumises à autorisation.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 4 et 6 à 8 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

2.3. Prise en compte des bâtiments protégés

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment protégé au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article 11. Dans tous les cas, la volumétrie d'origine du bâtiment doit être respectée. La création de SHON ne peut être admise que par changement de destination des bâtiments existants sans extensions.

2.4. Dans la bande de 50 m de protection de la lisière boisée

- aucune construction nouvelle ne peut être réalisée,
- une seule extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, pourra être autorisée et elle ne pourra être réalisée en direction de la forêt,
- l'extension sera limitée à 20% maximum de la SHON.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

2- Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3- Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 17 m. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 17 m, deux accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 10 m.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les portails doivent être implantés à 5 m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable avec des caractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations avec un débit correspondant aux besoins des services de secours.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

2- Assainissement

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux domestiques, être raccordée au réseau collectif d'assainissement et, si nécessaire, de façon non gravitaire, en respectant les caractéristiques de ce réseau et suivant les prescriptions du règlement de service d'assainissement communal.

Conformément au Règlement Sanitaire Départemental, le raccordement d'assainissement créé doit être équipé d'un dispositif anti-reflux lorsque les installations d'évacuation sont situées à une cote inférieure à celle de la voie sous laquelle est implanté le réseau public.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public d'eaux usées est soumis à autorisation préalable de la Collectivité assurant la collecte et le traitement des eaux usées. Ne seront admises au réseau public que les eaux en provenance d'une installation bénéficiant d'un arrêté communal et d'une convention de rejet.

- *Eaux pluviales et de drainage*

Les eaux collectées dans le réseau public d'eaux pluviales ou rejetées directement dans le milieu naturel, ne doivent pas contribuer à aggraver le niveau des rejets dans les cours d'eau, tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

Conformément au SAGE de la Mauldre, les eaux de ruissellement doivent être maîtrisées à la source en limitant à un litre par seconde et par hectare, le débit de ruissellement généré par toute nouvelle opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'aient été mises en œuvre sur les parcelles privées toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux, celles-ci comprenant à minima la pose d'une cuve de rétention de 1 000 litres minimum.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

L'évacuation des eaux claires (eaux pluviales, de drainage ou de source, etc.) dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou, sous réserve de l'accord de la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales, dans le système sanitaire.

3- Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avérerait impossible, l'implantation serait établie sous les corniches, de maison en maison, et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées :

- à 20 m minimum par rapport aux emprises réservées pour l'aménagement de la RD30 ;
- à 8 m minimum par rapport à l'alignement des autres routes départementales ;
- à 6 m minimum par rapport à l'alignement de la rue de la gare ;
- à 5 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement approuvé, le retrait ou l'alignement sera considéré à partir de l'alignement matérialisé par ce plan.

Les constructions implantées sur un terrain riverain de plusieurs voies devront respecter les reculs imposés ci-dessus par rapport à chacune des voies.

6.2. Les constructions devront être implantées sur une profondeur de 25 m calculée par rapport aux voies publiques ou privées existantes ou à créer.

6.3. Au-delà d'une bande de 25 m par rapport à la voie publique ou par rapport à la voie privée, lorsqu'elle celle-ci est ouverte au public, les extensions de bâtiment existant pourront être édifiées si elles n'excèdent pas 3,50 m de hauteur totale et une profondeur de 10 m.

6.4. Des implantations différentes peuvent être admises :

- En cas de surélévation, de réhabilitation ou d'extension limitée d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et de ne pas aggraver sa situation au regard du présent article. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue, pour les annexes inférieures à 10 m²
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées en retrait, de la manière suivante :

- la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et abris dont la surface est inférieure à 20 m² de SHOB et dont la hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m.

Dans le secteur UPa, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation exécutés sur les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- pour les extensions dans le prolongement du bâtiment existant ne réduisant pas le recul existant par rapport aux limites séparatives ;
- pour les piscines couvertes ou non couvertes, pour lesquelles le recul minimum est ramené à 4m ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1. Les façades, ou parties de façades, des constructions situées en vis à vis et comportant des baies doivent être distantes l'une de l'autre d'au moins 10 m. Cette distance est réduite à 6 m lorsqu'une seule des façades ou parties de façades comporte une baie et 3 m lorsque les 2 façades sont aveugles.

8.2. Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les annexes et abris dont la SHOB est inférieure à 20 m² et la hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m.
- pour les piscines couvertes ou non couvertes ;

8.3. Des implantations différentes seront admises pour les modifications, extensions limitées ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dans la zone UP hors secteur UPa, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface totale de l'unité foncière.

9.2. En secteur UPa, l'emprise ne doit pas excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière.

9.3. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur de toute construction mesurée de tout point de

l'égout de la toiture au terrain naturel correspondant avant tous travaux ne peut excéder 8 m.

10.2. Les hauteurs fixées au 10.1 peuvent être dépassées :

- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions particulières relatives aux bâtiments protégés et éléments particuliers, identifiés au titre de l'article L.123-1.7.

Les documents graphiques du règlement identifient des immeubles ou des éléments particuliers que le PLU protège en application de l'article L.123-1 § 7° du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments protégés doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

a - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;

b - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;

c - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

11.2. Dispositions générales

1- Adaptation au terrain

Le choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se fera de façon à privilégier une bonne insertion paysagère. Les remblais/déblais devront être réduits au minimum. Ils devront figurer sur les coupes et plans de façades du permis de construire. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2- Aspect des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

▪ Toitures et couvertures

Les pentes de toitures seront comprises entre 35° et 45°. Les toitures seront recouvertes de préférence de tuiles plates du type à emboîtement couleur dominante brun roux ou sablé Champagne.

Les toitures terrasses sont admises et leur végétalisation fortement recommandée.

Dans le cadre d'un projet novateur visant à améliorer la performance énergétique de la (des) construction(s) concernée(s) ainsi que la préservation des ressources naturelles, les toitures dont la pente et les matériaux de couverture sont différents de ceux imposés en règle générale peuvent être autorisés : les toitures favorisant la rétention d'eau à la

parcelle, type toiture végétalisée, sont fortement recommandées.

Sont interdits l'emploi de tuiles mécaniques rouges et toits en bac acier.

Les panneaux solaires sont autorisés.

La pente des toits peut être inférieure à 35° pour les annexes, et pour les vérandas en fonction de la configuration du bâti existant.

- Traitement des façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les maçonneries des bâtiments neufs ou des bâtiments anciens devant être ravalées seront recouvertes d'un enduit en chaux (hydraulique gratté, ou aérienne), en ciment ou plâtre lissé gratté, taloché, à grains fins. Sont exclus les enduits projetés, ou les revêtements plastiques.

Les façades des extensions de bâtiments existants ainsi que des annexes et les murs de clôture comporteront un parement ou un enduit identique en finition et en teinte à celui existant sur le bâtiment principal.

Lorsqu'un mur aveugle dit « mur pignon » est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition ou de construction, les parties de ce mur, visibles des voies, doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins, ou dans le cas de constructions neuves, former linteau intégré dans la maçonnerie.

Les éléments en saillie de plus de 0,80 m sur le domaine public sont interdits.

- Couleurs.

Les enduits extérieurs « blancs purs » ou très clairs sont interdits.

Les revêtements extérieurs des façades devront rester de préférence dans les tons pastel. Dans le cas de l'emploi d'autres coloris, ou matériaux à l'état naturel (bois, brique, etc...), le permis pourra être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, de façon à ce que la construction ne porte pas atteinte, par son aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites, paysages naturels ou urbains.

Toutes menuiseries, les portails et grilles respecteront la polychromie des revêtements de façades, soit en restant dans les tons pastel, soit en étant de couleurs tranchées.

3- Clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et privées ne dépasseront pas une hauteur de 1,80 m et ne comporteront pas de partie pleine de plus de 2/3 de leur hauteur. La partie pleine sera réalisée en pierre meulière ou recouverte d'un enduit dont le ton sera en harmonie avec les façades des constructions.

Tout mur d'alignement en pierre meulière doit être conservé ou reconstruit à l'identique.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00m.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits ; les clôtures doivent alors être constituées d'éléments ajourés ou utiliser des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives. Par ailleurs les clôtures doivent se situer à au moins 4 m de la berge s'il s'agit d'une clôture maçonnée, ou 1,50 m s'il s'agit d'une clôture légère. (Cf. prescriptions SAGE).

4- Autres installations

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Aucun réseau ne doit être visible d'où que ce soit. Les réseaux seront donc soit encastrés, soit intégrés dans les éléments traditionnels de l'architecture.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public.

Les citernes de combustibles, les citerneaux de rétention des eaux pluviales ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives à feuillage persistant en utilisant les essences préconisées en annexe du présent règlement.

5- Commerces et locaux artisanaux

Pour les locaux d'activités commerciales et artisanales, la vitrine devra, dans la mesure du possible, respecter les axes des pleins et des vides des étages supérieurs.

11.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Dispositions générales

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

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

12.2. Normes de places de stationnement exigées par catégories de construction

- **pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place de stationnement par logement de moins de 40 m² de SHON ; 2 places de stationnement par logement à partie de 40 m² de SHON et 3 places au-delà de 150 m² de SHON.
- **pour les opérations d'habitat groupées ou d'habitat collectif**, 0,5 place par logement en plus des places demandées à l'alinéa précédent ;

- **pour les constructions à usage de bureaux** : une place par tranche entière de 20 m² de SHON ;
- **pour les constructions à usage de commerce** : 1 place de stationnement pour les 50 premiers m² de SHON et 1 place par tranche entière de 50 m² de SHON supplémentaire ;
- **pour les hôtels, les restaurants et hôtels-restaurants** : 1 place de stationnement par chambre et/ou par tranche entière de 10 m² de salle de restaurant.
- **Pour le personnel** : **LES HOTELS** : 4 places minimum auxquelles s'ajoutent 1 place pour 20 chambres; **LES RESTAURANTS** : 4 places minimum auxquelles s'ajoutent 1 place par 20 m² de salle.
- **pour les auto-écoles et les entreprises de louage de voiture** : 2 aires de stationnement pour 3 emplois prévus et une aire de stationnement par véhicule détenu par l'occupant de l'unité foncière ;
- **pour les établissements d'enseignement** :
 - établissement du 1^{er} degré : 1 place de stationnement par classe,
 - établissement du second degré : 2 places de stationnement par classe,
 - établissement d'études supérieures : 1 place pour 3 étudiants.
- **pour les autres établissements recevant du public** : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

1- Espaces libres

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines...) doivent être traités en espaces verts sur au moins 35 % de la superficie de l'unité foncière et plantés d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige d'essence locale à raison d'un arbre minimum par tranche de 100 m² d'espace non bâti. Ce quota inclut les arbres mentionnés au paragraphe suivant.

2- Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige minimum, d'essence locale, pour 4 emplacements. Les dalles de couverture des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées, soit en aires de stationnement, soit en espaces verts et, dans ce cas, recouvertes d'une épaisseur minimum de 60 cm de terre végétale.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux, tout en assurant un traitement pérenne de la voie.

3- Berges

Tous les aménagements et confortement de berges de cours d'eau par des techniques autres que végétales sont proscrits. En cas de réaménagement sur une parcelle, les travaux doivent s'accompagner d'un réaménagement des berges de cours d'eau en tendant à leur redonner un profil naturel. (Cf. prescriptions SAGE).

4- Espaces verts collectifs

L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux (à raison de 5 m² d'aire de jeux par logement) devra être prévu pour toute opération donnant lieu à la création de plus de 10 logements.

13.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. En UP, le COS est fixé à 0,35

14.2. En UPa, le COS n'est pas réglementé.

14.3. Le COS n'est pas applicable pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT : **SECTEUR UTa**

Le secteur UTa correspond à la zone d'activités des Ebisoires ; il est destiné à accueillir principalement des activités tertiaires et des moyennes surfaces commerciales.

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

ARTICLE UTa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions :

- la reconstruction à l'identique, après sinistre, des bâtiments non conformes à la vocation et au règlement de la zone,
- les constructions à usage d'habitation,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les constructions à usage industriel autre que celles visées à l'article UTa 2,
- les constructions à usage de commerce autres que celles visées à l'article UTa 2,
- les entrepôts autres que ceux visés à l'article UTa 2,
- excepté ceux liés à l'activité ferroviaire, les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.

Carrières :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes :

- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes.

Installations et travaux divers :

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UA 2,
- les parcs d'attractions.

ARTICLE UTa 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les constructions suivantes sont admises sous réserves :

- les surélévations et extensions des constructions à usage industriel existant avant l'approbation du PLU ;
- les constructions à usage de commerce à condition de ne pas dépasser 3000 m² de SHON ;
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité autorisée et dans la limite des 25% de la SHON dévolue à cette activité, ou d'être nécessaires à l'activité ferroviaire ;
- les aménagements et extensions des habitations existantes avant l'approbation du présent PLU sous réserve que l'augmentation de SHON soit inférieure à 30% de la SHON initiale au moment de l'approbation du PLU et du respect des règles édictées aux articles suivants ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone ou lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique.
- Les antennes de téléphonie mobile et les éoliennes seront soumises à autorisation.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 4 et 6 à 8 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

2.3. Prise en compte des bâtiments protégés

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment protégé au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article 11. La création de SHON ne peut être admise que par changement de destination des bâtiments existants. Dans tous les cas, la volumétrie d'origine du bâtiment doit être respectée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UTa 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

2- Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères ; permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération ; avoir une emprise au moins égale à 10 m pour les voies à double sens et 8 m pour les voies à sens unique.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3- Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte.

Les portails et portiques doivent être implantés à 5 m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°.

ARTICLE UTa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable avec des caractéristiques suffisantes. Si un complément d'alimentation en eau est fait à partir d'un forage et que cette eau, après usage, est rejetée au réseau public d'eaux usées, un dispositif de comptage devra être mis en place en sortie du forage.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations avec un débit correspondant aux besoins des services de secours.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

2- Assainissement

▪ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux domestiques, être raccordée au réseau collectif d'assainissement et, si nécessaire, de façon non gravitaire, en respectant les caractéristiques de ce réseau et suivant les prescriptions du règlement de service d'assainissement communal.

Conformément au Règlement Sanitaire Départemental, le raccordement d'assainissement créé doit être équipé d'un dispositif anti-reflux lorsque les installations d'évacuation sont situées à une cote inférieure à celle de la voie sous laquelle est implanté le réseau public.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public d'eaux usées est soumis à autorisation préalable de la Collectivité assurant la collecte et le traitement des eaux usées. Ne seront admises au réseau public que les eaux en provenance d'une installation bénéficiant d'un arrêté communal et d'une convention de rejet.

▪ Eaux pluviales et de drainage

Les eaux collectées dans le réseau public d'eaux pluviales ou rejetées directement dans le milieu naturel, ne doivent pas contribuer à aggraver le niveau des rejets dans les cours d'eau, tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

Conformément au SAGE de la Mauldre, les eaux de ruissellement doivent être maîtrisées à la source en limitant à un litre par seconde et par hectare, le débit de ruissellement généré par toute nouvelle opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'aient été mises en œuvre sur les parcelles privées toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux, celles-ci comprenant à minima la pose d'une cuve de rétention de 1 000 litres minimum.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

L'évacuation des eaux claires (eaux pluviales, de drainage ou de source, etc.) dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou, sous réserve de l'accord de la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales, dans le système sanitaire.

Les paramètres de qualité des rejets d'eaux pluviales au milieu naturel ne doivent pas excéder les valeurs seuil de paramètres physico-chimiques fixées par le système d'évaluation de la qualité de l'eau des cours d'eau (S.E.Q. Eau).

C'est pourquoi, en fonction de l'activité prévue sur l'unité foncière, un prétraitement des eaux de ruissellement pourra être imposé.

ARTICLE UTa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à :

- 10 m minimum par rapport à l'alignement de l'avenue du 19 mars ;
- 10 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement approuvé, le retrait ou l'alignement sera considéré à partir de l'alignement matérialisé par ce plan ;

Les constructions implantées sur un terrain riverain de plusieurs voies devront respecter les reculs imposés ci-dessus par rapport à chacune des voies.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- en cas de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UTa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou respecter une distance qui, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Les bâtiments pourront être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu dans le cas de deux terrains mitoyens lorsque deux implantations présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent.

7.2. Une marge de recul d'au moins 15 m doit être respectée par rapport à la limite des zones d'habitat.

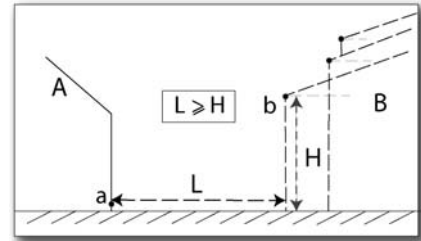
7.3. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas de surélévation ou d'extension d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de :

- ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique,
 - de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain,
 - ne pas diminuer les distances par rapport aux limites séparatives ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UTa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point "a" de la façade d'une construction A au point "b" le plus proche d'une construction B soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre le point "a" et le point "b" le plus proche. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 6 m.



Règle $L \geq H$.

8.2. Des implantations différentes du 8.1 peuvent être admises :

- en cas de surélévation ou d'extension d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de :
 - ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique,
 - de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain
 - de ne pas diminuer les distances entre les constructions
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UTa 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80 % de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UTa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur totale de toute construction, mesurée du faitage au terrain naturel correspondant avant tous travaux ne doit pas excéder 15 m.

Néanmoins, sur la profondeur délimitée par la voie ferrée et la rue Paul Langevin (voir document graphique), la hauteur est limitée à 12 m.

En cas de décaissement du terrain, la hauteur sera mesurée de tout point des façades jusqu'au terrain excavé non reconstitué. Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement.

10.2 Les hauteurs fixées au 10.1 peuvent être dépassées :

- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UTa 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions particulières relatives aux bâtiments protégés et éléments particuliers, identifiés au titre de l'article L.123-1.7

Les documents graphiques du règlement identifient des immeubles ou des éléments particuliers que le PLU protège en application de l'article L.123-1 § 7° du Code de l'urbanisme.

Les Bâtiments protégés doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- a. respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- b. respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- c. assurer aux espaces libres, situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

11.2. Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

3- Toitures et couvertures

Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, leur pente pourra varier de 0° à 45°.

4- Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction, soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Il est conseillé de n'employer les couleurs vives que sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que menuiseries par exemple.

5- Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de formes simples et leur hauteur visible ne doit pas dépasser 3 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UTa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

12.2. Il est exigé :

- **pour les constructions à usage de bureaux** : une place par tranche entière de 30 m² de SHON ;
- **pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat** : 1 place de stationnement pour les 50 premiers m² de SHON et 1 place par tranche entière de 50 m² de SHON supplémentaire ;
- **pour les hôtels et restaurants** : 1 place de stationnement par chambre **ou** par tranche entière de 10 m² de salle de restaurant. Pour les hôtels-restaurants, la disposition la plus contraignante des deux s'applique ;
- **pour les auto-écoles et les entreprises de louage de voiture** : 2 aires de stationnement pour 3 emplois prévus ainsi qu'une aire par véhicule appartenant au parc de l'activité concernée.
- **pour les autres établissements recevant du public** : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies ;

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

ARTICLE UTa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Disposition générales

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement ou de stockage doivent représenter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière.

Elles devront être traitées en espaces verts plantés et ce, à raison d'un arbre de moyenne tige par 100 m² d'espaces verts.

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver les arbres existants.

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe). L'emploi d'essences telles que thuya, cyprès et laurier est interdit.

Les aires de stationnement non couvertes doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et doivent comporter au moins l'équivalent d'un arbre de moyenne tige pour 6 emplacements de voiture. Les arbres seront soit plantés toutes les 6 places, soit regroupés de façon à former des bosquets.

13.2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uta 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT : **SECTEUR UTb**

Le secteur UTb correspond à la zone d'activités Grand Plaisir. Il s'agit d'un secteur à dominante d'activités commerciales en contact direct avec l'habitat.

Il comprend un sous secteur UTbn de densité plus élevée destiné à permettre la revitalisation du centre commercial des Sablons.

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

ARTICLE UTb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions :

- la reconstruction à l'identique, après sinistre, des bâtiments non conformes à la vocation et au règlement de la zone,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les entrepôts autres que ceux visés l'article UTb 2,
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UTb 2
- excepté ceux liés à l'activité ferroviaire, les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.

Carrières :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes :

- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.
- le stationnement des caravanes.

Installations et travaux divers :

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UA 2,
- les parcs d'attractions.

ARTICLE UTb 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises les constructions suivantes sous condition :

- les entrepôts à condition d'être liés à une activité autorisée et dans la limite des 25% de la SHON dévolue à cette activité, ou d'être nécessaires à l'activité ferroviaire ;
- les aménagements et extensions des habitations existantes avant l'approbation du présent PLU sous réserve que l'augmentation de SHON soit inférieure à 30% de la SHON initiale au moment de l'approbation du PLU et du respect des règles édictées aux articles suivants ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
 - quelles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,
 - que la SHON n'excède pas 100 m² et la surface des annexes n'excède pas 30 m²,
 - que la surface du bâtiment professionnel soit au minimum de 1000 m² ;
- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone ou lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique.
- Les antennes de téléphonie mobile et les éoliennes seront soumises à autorisation.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 4 et 6 à 8 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UTb 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

2- Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères ; permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération ; avoir une emprise au moins égale à 10 m pour les voies à double sens et 8 m pour les voies à sens unique.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3- Accès

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte.

Les portails et portiques doivent être implantés à 5 m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°.

ARTICLE UTb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable avec des caractéristiques suffisantes. Si un complément d'alimentation en eau est fait à partir d'un forage et que cette eau, après usage, est rejetée au réseau public d'eaux usées, un dispositif de comptage devra être mis en place en sortie du forage.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations avec un débit correspondant aux besoins des services de secours.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

2- Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux domestiques, être raccordée au réseau collectif d'assainissement et, si nécessaire, de façon non gravitaire, en respectant les caractéristiques de ce réseau et suivant les prescriptions du règlement de service d'assainissement communal.

Conformément au Règlement Sanitaire Départemental, le raccordement d'assainissement créé doit être équipé d'un dispositif anti-reflux lorsque les installations d'évacuation sont situées à une cote inférieure à celle de la voie sous laquelle est implanté le réseau public.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public d'eaux usées est soumis à autorisation préalable de la Collectivité assurant la collecte et le traitement des eaux usées. Ne seront admises au réseau public que les eaux en provenance d'une installation bénéficiant d'un arrêté communal et d'une convention de rejet.

- Eaux pluviales et de drainage

Les eaux collectées dans le réseau public d'eaux pluviales ou rejetées directement dans le milieu naturel, ne doivent pas contribuer à aggraver le niveau des rejets dans les cours d'eau, tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

Conformément au SAGE de la Mauldre, les eaux de ruissellement doivent être maîtrisées à la source en limitant à un litre par seconde et par hectare, le débit de ruissellement généré par toute nouvelle opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'aient été mises en œuvre sur les parcelles privées toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux, celles-ci comprenant à minima la pose d'une cuve de rétention de 1 000 litres minimum.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

L'évacuation des eaux claires (eaux pluviales, de drainage ou de source, etc.) dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou, sous réserve de l'accord de la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales, dans le système sanitaire.

Les paramètres de qualité des rejets d'eaux pluviales au milieu naturel ne doivent pas excéder les valeurs seuil de paramètres physico-chimiques fixées par le système d'évaluation de la qualité de l'eau des cours d'eau (S.E.Q. Eau). C'est pourquoi, en fonction de l'activité prévue sur l'unité foncière, un prétraitement des eaux de ruissellement pourra être imposé.

ARTICLE UTb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Excepté dans le secteur UTbn, les constructions doivent être implantées à 10 m minimum par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement approuvé, le retrait ou l'alignement sera considéré à partir de l'alignement matérialisé par ce plan ;

Les constructions implantées sur un terrain riverain de plusieurs voies devront respecter les reculs imposés ci-dessus par rapport à chacune des voies.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- en cas de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le secteur UTbn.

ARTICLE UTb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou respecter une distance minimale de 6 m.

Les bâtiments pourront être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu dans le cas de deux terrains mitoyens lorsque deux implantations présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent.

7.2. Une marge de recul d'au moins 15 m doit être respectée par rapport aux limites des zones d'habitat.

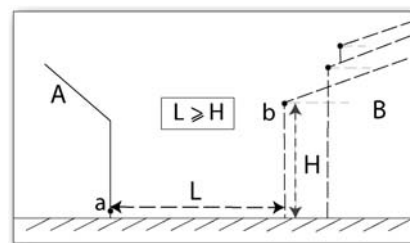
7.3. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas de surélévation ou d'extension d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de :
 - ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique,
 - de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain,
 - ne pas diminuer les distances par rapport aux limites séparatives ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UTb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point "a" de la façade d'une construction A au point "b" le plus proche d'une construction B soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre le point "a" et le point "b" le plus proche. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 6 m.

Règle $L \geq H$.



8.2. Des implantations différentes du 8.1 peuvent être admises :

- en cas de surélévation ou d'extension d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de :
 - ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique,
 - de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain
 - de ne pas diminuer les distances entre les constructions
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UTb 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie totale de la parcelle.

9.2. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UTb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur de toute construction, mesurée du faîtiage au terrain naturel correspondant avant tous travaux, ne doit pas excéder 16 m.

Néanmoins, le long de la voie ferrée et dans sur profondeur équivalente au prolongement de la rue Paul Langevin, la hauteur est limitée à 12 m.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.

En cas de décaissement du terrain, la hauteur sera mesurée de tout point des façades jusqu'au terrain excavé non reconstitué. Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement.

10.2. En secteur UTbn, la hauteur au faîtage ne doit pas excéder 20 m.

10.3. Les hauteurs fixées au 10.1 peuvent être dépassées :

- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci ;
- pour les constructions, ouvrages techniques (de télécommunications, etc.) ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UTb 11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, les toitures terrasses seront autorisées.

Clôtures

Les clôtures et portails, lorsqu'ils existent doivent être de forme simple ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 3 m.

ARTICLE UTb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

12.2. Il est exigé :

- **pour les logements de fonction** : deux places par logement de fonction ;
- **pour les constructions à usage de bureaux** : une place par tranche entière de 30 m² de SHON ;

- **pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat** : 1 place de stationnement pour les 50 premiers m² de SHON et 1 place par tranche entière de 50 m² de SHON supplémentaire ;
- **pour les hôtels, les restaurants et hôtels-restaurants** : 1 place de stationnement par chambre et/ou par tranche entière de 10 m² de salle de restaurant.
- **Pour le personnel** : **LES HOTELS** : 4 places minimum auxquelles s'ajoutent 1 place pour 20 chambres; **LES RESTAURANTS** : 4 places minimum auxquelles s'ajoutent 1 place par 20 m² de salle.
- **pour les auto-écoles et les entreprises de louage de voiture** : 2 aires de stationnement pour 3 emplois prévus ainsi qu'une aire par véhicule appartenant au parc de l'activité concernée.
- **pour les autres établissements recevant du public** : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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

ARTICLE UTb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Disposition générales

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement ou de stockage doivent représenter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière. Elles devront être traitées en espaces verts plantés et ce, à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige par 100 m² d'espaces verts.

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver les arbres existants.

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe). L'emploi d'essences telles que thuya, cyprès et laurier est interdit.

Les aires de stationnement non couvertes doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et doivent comporter au moins l'équivalent d'un arbre de moyenne tige pour 6 emplacements de voiture. Les arbres seront soit plantés toutes les 6 places, soit regroupés de façon à former des bosquets.

13.2 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UTb 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. En UTb, le COS est fixé à 0,8.

14.2. En secteur UTbn, le COS n'est pas réglementé.

14.3. Le COS ne s'applique pas aux constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT : **SECTEUR UTc**

Le secteur UTc correspond à la zone d'activités des Gâtines ; il est destiné à accueillir principalement des activités industrielles et tertiaires. Les activités commerciales (sauf hôtels et restaurants) sont exclues.

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

ARTICLE UTc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions :

- la reconstruction à l'identique, après sinistre, des bâtiments non conformes à la vocation et au règlement de la zone ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UTc 2,
- les entrepôts autres que ceux visés à l'article UTc 2,
- les constructions à usage d'activités artisanales,
- les constructions à usage d'activités commerciales autres que les hôtels et les restaurants,
- les garages,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.

Carrières :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes :

- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.
- le stationnement des caravanes.

Installations et travaux divers :

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UA 2,
- les parcs d'attractions.

ARTICLE UTc 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises les constructions suivantes sous réserves :

- les entrepôts à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées et dans la limite de 50 % de la superficie hors œuvre nette dévolue à ces activités ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,
 - que la SHON n'excède pas 100 m² et la surface des annexes n'excède pas 30 m²,
 - que la surface du bâtiment professionnel soit au minimum de 1000 m².
- les aménagements et extensions des habitations existantes avant l'approbation du présent PLU sous réserve que l'augmentation de SHON soit inférieure à 30% de la SHON initiale au moment de l'approbation du PLU et du respect des règles édictées aux articles suivants ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone ou lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique.
- Les antennes de téléphonie mobile et les éoliennes seront soumises à autorisation.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 4 et 6 à 8 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UTc 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

2- Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères ; permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération ; avoir une emprise au moins égale à 10 m pour les voies à double sens et 8 m pour les voies à sens unique.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3- Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte.

Les portails et portiques doivent être implantés à 5 m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°.

ARTICLE UTc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable avec des caractéristiques suffisantes. Si un complément d'alimentation en eau est fait à partir d'un forage et que cette eau, après usage, est rejetée au réseau public d'eaux usées, un dispositif de comptage devra être mis en place en sortie du forage.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations avec un débit correspondant aux besoins des services de secours.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

2- Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux domestiques, être raccordée au réseau collectif d'assainissement et, si nécessaire, de façon non gravitaire, en respectant les caractéristiques de ce réseau et suivant les prescriptions du règlement de service d'assainissement communal.

Conformément au Règlement Sanitaire Départemental, le raccordement d'assainissement créé doit être équipé d'un dispositif anti-reflux lorsque les installations d'évacuation sont situées à une cote inférieure à celle de la voie sous laquelle est implanté le réseau public.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public d'eaux usées est soumis à autorisation préalable de la Collectivité assurant la collecte et le traitement des eaux usées. Ne seront admises au réseau public que les eaux en provenance d'une installation bénéficiant d'un arrêté communal et d'une convention de rejet.

- Eaux pluviales et de drainage

Les eaux collectées dans le réseau public d'eaux pluviales ou rejetées directement dans le milieu naturel, ne doivent pas contribuer à aggraver le niveau des rejets dans les cours d'eau, tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

Conformément au SAGE de la Mauldre, les eaux de ruissellement doivent être maîtrisées à la source en limitant à un litre par seconde et par hectare, le débit de ruissellement généré par toute nouvelle opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'aient été mises en œuvre sur les parcelles privées toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux, celles-ci comprenant à minima la pose d'une cuve de rétention de 1 000 litres minimum.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

L'évacuation des eaux claires (eaux pluviales, de drainage ou de source, etc.) dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou, sous réserve de l'accord de la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales, dans le système sanitaire.

Les paramètres de qualité des rejets d'eaux pluviales au milieu naturel ne doivent pas excéder les valeurs seuil de paramètres physico-chimiques fixées par le système d'évaluation de la qualité de l'eau des cours d'eau (S.E.Q. Eau). C'est pourquoi, en fonction de l'activité prévue sur l'unité foncière, un prétraitement des eaux de ruissellement pourra être imposé.

ARTICLE UTc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées :

- à 20 m minimum par rapport à l'alignement de la RN 12,
- à 5 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement approuvé, le retrait ou l'alignement sera considéré à partir de l'alignement matérialisé par ce plan ;

Les constructions implantées sur un terrain riverain de plusieurs voies devront respecter les reculs imposés ci-dessus par rapport à chacune des voies.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- en cas de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou d'intérêt collectif ;

ARTICLE UTc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou respecter une distance minimale de 6 m.

Les bâtiments pourront être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu dans le cas de deux terrains mitoyens lorsque deux implantations présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent. Cette disposition ne pourra être accordée que sur une seule limite séparative d'un terrain considéré.

7.2. Une marge de recul de 15 m doit être respectée par rapport aux zones d'habitat.

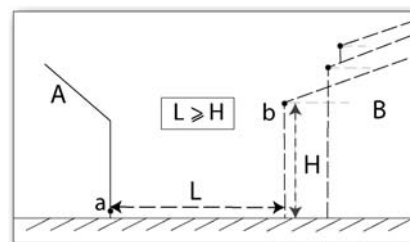
7.3. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas de surélévation ou en cas d'extension d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de :
 - ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique,
 - de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain,
 - ne pas diminuer les distances par rapport aux limites séparatives ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UTc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1. Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point "a" de la façade d'une construction A au point "b" le plus proche d'une construction B soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre le point "a" et le point "b" le plus proche. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Règle $L \geq H$.



8.2. Des implantations différentes du 8.1 peuvent être admises :

- en cas de surélévation ou d'extension d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de :
 - ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique,
 - de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain
 - de ne pas diminuer les distances entre les constructions
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UTc 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 65% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UTc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur de toute construction mesurée du faîtage au terrain naturel correspondant avant tout travaux ne doit pas excéder 15 m.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.

En cas de décaissement du terrain, la hauteur sera mesurée de tout point des façades jusqu'au terrain excavé non reconstitué. Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement.

10.2 Les hauteurs fixées au 10.1 peuvent être dépassées :

- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci ;
- pour les constructions, ouvrages techniques (de télécommunications, etc.) ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UTc 11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, leur pente pourra varier entre 0° et 45°.

Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction soit dans le même ton soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Il est conseillé de n'employer les couleurs vives que sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que menuiseries par exemple.

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de formes simples ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 3 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UTc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

12.2. Il est exigé :

- **pour les logements de fonction** : deux places par logement de fonction ;
- **pour les constructions à usage de bureaux** : une place par tranche entière de 30 m² de SHON ;

- **pour les constructions à usage industriel** : 1 emplacement pour 50 m² de SHON
- **pour les hôtels et restaurants** : 1 place de stationnement par chambre **ou** par tranche entière de 10 m² de salle de restaurant. Pour les hôtels-restaurants, la disposition la plus contraignante des deux s'applique ;
- **pour les autres établissements recevant du public** : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- **Pour les constructions à usage d'entrepôt ou de stockage** : une place de stationnement pour 250m² de SHON.
- **pour les autres établissements recevant du public** : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies ;

Il y a lieu d'ajouter une aire de stationnement par véhicule à usage industriel ou commercial détenu par l'occupant de l'unité foncière.

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

ARTICLE UTc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Disposition générales

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement ou de stockage doivent représenter au moins 25% de la superficie de l'unité foncière.

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe). L'emploi d'essences telles que thuya, cyprès et laurier est interdit.

Les aires de stationnement non couvertes doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et doivent comporter au moins l'équivalent d'un arbre de moyenne tige pour 6 emplacements de voiture. Les arbres seront soit plantés toutes les 6 places, soit regroupés de façon à former des bosquets.

13.2 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UTc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Règle générale : le COS est fixé à 0,8.

14.2. Pour les bureaux, le COS est fixé à 1.

14.3. Dans le cas d'opérations mixtes, le C.O.S. le moins favorable sera retenu.

14.4. Le COS ne s'applique pas pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT : **SECTEUR UTd**

Le secteur UTd correspond à la zone d'activités de la Briqueterie ; il est destiné à accueillir des activités tertiaires, artisanales et commerciales.

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

ARTICLE UTd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UTd 2,
- les entrepôts autres que ceux visés à l'article UTd 2,
- les constructions abritant des activités industrielles,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.

Carrières :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes :

- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes.

Installations et travaux divers :

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UA 2,
- les parcs d'attractions.

ARTICLE UTd 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admis sous conditions :

- les entrepôts s'ils sont liés aux activités autorisées et dans la limite de 25% de la superficie hors œuvre nette dévolue à ces activités ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances si :
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,
 - la SHON n'excède pas 100 m² et la surface des annexes n'excède pas 30 m²,
 - la surface du bâtiment professionnel est au minimum de 1 000 m² ;
- les aménagements et extensions des habitations existantes avant l'approbation du présent PLU sous réserve que l'augmentation de SHON soit inférieure à 30% de la SHON initiale au moment de l'approbation du PLU et du respect des règles édictées aux articles suivants ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone ou lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique.
- Les antennes de téléphonie mobile et les éoliennes seront soumises à autorisation.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 4 et 6 à 8 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UTd 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

2- Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères ; permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération ; avoir une emprise au moins égale à 10 m pour les voies à double sens et 8 m pour les voies à sens unique.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3- Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 17 m. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 17 m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 10 m.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte.

Les portails et portiques doivent être implantés à 5 m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°.

ARTICLE Utd 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable avec des caractéristiques suffisantes. Si un complément d'alimentation en eau est fait à partir d'un forage et que cette eau, après usage, est rejetée au réseau public d'eaux usées, un dispositif de comptage devra être mis en place en sortie du forage.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations avec un débit correspondant aux besoins des services de secours.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

2- Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux domestiques, être raccordée au réseau collectif d'assainissement et, si nécessaire, de façon non gravitaire, en respectant les caractéristiques de ce réseau et suivant les prescriptions du règlement de service d'assainissement communal.

Conformément au Règlement Sanitaire Départemental, le raccordement d'assainissement créé doit être équipé d'un dispositif anti-reflux lorsque les installations d'évacuation sont situées à une cote inférieure à celle de la voie sous laquelle est implanté le réseau public.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public d'eaux usées est soumis à autorisation préalable de la Collectivité assurant la collecte et le traitement des eaux usées. Ne seront admises au réseau public que les eaux en provenance d'une installation bénéficiant d'un arrêté communal et d'une convention de rejet.

- Eaux pluviales et de drainage

Les eaux collectées dans le réseau public d'eaux pluviales ou rejetées directement dans le milieu naturel, ne doivent pas contribuer à aggraver le niveau des rejets dans les cours d'eau, tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

Conformément au SAGE de la Mauldre, les eaux de ruissellement doivent être maîtrisées à la source en limitant à un litre par seconde et par hectare, le débit de ruissellement généré par toute nouvelle opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'aient été mises en œuvre sur les parcelles privées toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux, celles-ci comprenant à minima la pose d'une cuve de rétention de 1 000 litres minimum.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

L'évacuation des eaux claires (eaux pluviales, de drainage ou de source, etc.) dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou, sous réserve de l'accord de la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales, dans le système sanitaire.

Les paramètres de qualité des rejets d'eaux pluviales au milieu naturel ne doivent pas excéder les valeurs seuil de paramètres physico-chimiques fixées par le système d'évaluation de la qualité de l'eau des cours d'eau (S.E.Q. Eau). C'est pourquoi, en fonction de l'activité prévue sur l'unité foncière, un prétraitement des eaux de ruissellement pourra être imposé.

ARTICLE UTd 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement approuvé, le retrait ou l'alignement sera considéré à partir de l'alignement matérialisé par ce plan ;

Les constructions implantées sur un terrain riverain de plusieurs voies devront respecter les reculs imposés ci-dessus par rapport à chacune des voies.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- en cas de surélévation ou d'extension d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et que les distances par rapport aux limites séparatives ne soient pas diminuées ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UTd 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter une distance minimale de 6 m.

Les bâtiments pourront être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu dans le cas de deux terrains mitoyens lorsque deux implantations présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent.

7.2. Une marge de recul de 15 m doit être respectée par rapport aux zones d'habitat.

7.3. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

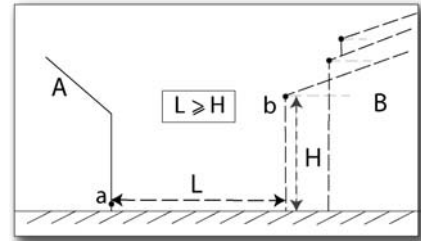
- en cas de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux

services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UTd 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point "a" de la façade d'une construction A au point "b" le plus proche d'une construction B soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre le point "a" et le point "b" le plus proche. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 6 m.

Règle $L \geq H$.



8.2. Des implantations différentes du 8.1 peuvent être admises :

- en cas de surélévation ou d'extension d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de :
 - ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique,
 - de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain
 - de ne pas diminuer les distances entre les constructions
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UTd 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UTd 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur de toute construction, mesurée du faîtière au terrain naturel correspondant avant tous travaux, ne doit pas excéder 10 m.

En cas de décaissement du terrain, la hauteur sera mesurée de tout point des façades jusqu'au terrain excavé non reconstitué. Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement.

10.2. Les hauteurs fixées au 10.1 peuvent être dépassées :

- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci ;
- pour les constructions, ouvrages techniques (de télécommunications, etc.) ou installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UTd 11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toitures et couvertures

Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, leur pente pourra varier de 0° et 45°.

Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction soit dans le même ton soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Il est conseillé de n'employer les couleurs vives que sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que menuiseries par exemple.

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de formes simples ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 3 m.

ARTICLE UTd 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

12.2. Il est exigé :

- **pour les logements de fonction** : deux places par logement de fonction ;
- **pour les constructions à usage de bureaux** : une place par tranche entière de 30 m² de SHON ;
- **pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat** : 1 place de stationnement pour les 50 premiers m² de SHON et 1 place par tranche entière de 50 m² de SHON supplémentaire ;
- **pour les hôtels et restaurants** : 1 place de stationnement par chambre **ou** par tranche entière de 10 m² de salle de restaurant. Pour les hôtels-restaurants, la disposition la plus contraignante des deux s'applique ;
- **pour les auto-écoles et les entreprises de louage de voiture** : 2 aires de stationnement pour 3 emplois prévus ainsi qu'une aire par véhicule appartenant au parc de l'activité concernée.
- **pour les autres établissements recevant du public** : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies ;

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

ARTICLE UTd 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement ou de stockage doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière. Elles devront être traitées en espaces verts plantés et ce, à raison d'un arbre de moyenne tige par 100 m² d'espaces verts.

13.2. Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver les arbres existants.

13.3. Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe).

13.4. Les aires de stationnement non couvertes doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et doivent comporter au moins l'équivalent d'un arbre de moyenne tige pour 6 emplacements de voiture. Les arbres seront soit plantés toutes les 6 places, soit regroupés de façon à former des bosquets.

13.5. Lorsqu'elles existent, les clôtures devront être plantées de haies dont la hauteur n'excèdera pas 3 m.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UTd 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le COS est fixé à 0,60.

14.2. Le COS n'est pas applicable pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU : **SECTEUR AUe**

Le secteur AUe est réservé au développement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisation du sol interdites sont les suivantes :

Constructions :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat
- les commerces, les bureaux,
- les entrepôts,
- les hôtels et les restaurants,
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article AUe 2,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.

Installations classées :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement

Carrières :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes.

Installations et travaux divers :

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article AUe 2,
- les parcs d'attractions.

ARTICLE AUe 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- les voies, les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité sont réalisés,
- la défense incendie du projet est assurée,
- le projet ne compromet pas l'urbanisation du reste de la zone ;

les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes :

- les occupations et utilisations du sol concourant aux missions de service public ou d'intérêt collectif ;
- les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements autorisés sur la zone ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone ou lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique.
- Les antennes de téléphonie mobile et les éoliennes seront soumises à autorisation.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 4 et 6 à 8 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

2- Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères ; permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération ; avoir une emprise au moins égale à 10 m pour les voies à double sens et 8 m pour les voies à sens unique.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3- Accès

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable avec des caractéristiques suffisantes. Dès lors qu'une opération jouxte deux voies, chacune desservie par le réseau public d'eau potable, les canalisations nouvelles devront faire la jonction entre ces deux réseaux. Le projet de desserte sera établi suivant le Règlement de service d'eau potable en vigueur.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations avec un débit correspondant aux besoins des services de secours.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

2- Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux domestiques, être raccordée au réseau collectif d'assainissement et, si nécessaire, de façon non gravitaire, en respectant les caractéristiques de ce réseau et suivant les prescriptions du Règlement de service d'assainissement communal.

Conformément au Règlement Sanitaire Départemental, le raccordement d'assainissement créé doit être équipé d'un dispositif anti-reflux lorsque les installations d'évacuation sont situées à une cote inférieure à celle de la voie sous laquelle est implanté le réseau public.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public d'eaux usées est soumis à autorisation préalable de la Collectivité assurant la collecte et le traitement des eaux usées. Ne seront admises au réseau public que les eaux en provenance d'une installation bénéficiant d'un arrêté communal et d'une convention de rejet.

- Eaux pluviales et de drainage

Les eaux collectées dans le réseau public d'eaux pluviales ou rejetées directement dans le milieu naturel, ne doivent pas contribuer à aggraver le niveau des rejets dans les cours d'eau, tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

Conformément au SAGE de la Mauldre, les eaux de ruissellement doivent être maîtrisées à la source en limitant à un litre par seconde et par hectare, le débit de ruissellement généré par toute nouvelle opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'aient été mises en œuvre sur les parcelles privées toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux, celles-ci comprenant à minima la pose d'une cuve de rétention de 1 000 litres minimum.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

L'évacuation des eaux claires (eaux pluviales, de drainage, de source ou de vidange de bassin de natation, etc.) dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou, sous réserve de l'accord de la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales, dans le système sanitaire.

3- Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avèrerait impossible, l'implantation serait établie sous les corniches, de maison en maison, et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

ARTICLE AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, existantes ou à créer.

6.2. Les constructions doivent être implantées à 20m minimum par rapport aux emprises réservées pour l'aménagement de la RD30.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement approuvé, le retrait ou l'alignement sera considéré à partir de l'alignement matérialisé par ce plan ;

Les constructions implantées sur un terrain riverain de plusieurs voies devront respecter les reculs imposés ci-dessus par rapport à chacune des voies.

6.3. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent respecter une distance minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUe 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale de l'unité foncière

ARTICLE AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne doit excéder 12 m au faîtage.

ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

1- Adaptation au terrain

Le choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se fera de façon à privilégier une bonne insertion paysagère. Les remblais/déblais devront être réduits au minimum. Ils devront figurer sur les coupes et plans de façades du permis de construire. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2- Aspect des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

- *Toitures et couvertures*

Les pentes de toitures seront comprises entre 20° et 45°. Les toitures seront recouvertes de préférence de tuiles plates du type à emboîtement couleur dominante brun roux ou sablé Champagne.

Les toitures terrasses sont admises et leur végétalisation fortement recommandée.

Dans le cadre d'un projet novateur visant à améliorer la performance énergétique de la (des) construction(s) concernée(s) ainsi que la préservation des ressources naturelles, les toitures dont la pente et les matériaux de couverture sont différents de ceux imposés en règle générale peuvent être autorisés : les toitures favorisant la rétention d'eau à la parcelle, type toiture végétalisée, sont fortement recommandées.

L'emploi de tuiles mécaniques rouges est interdit.

Les panneaux solaires sont autorisés.

La pente des toits des annexes peut être inférieure.

▪ Traitement des façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les maçonneries des bâtiments neufs ou des bâtiments anciens devant être ravalées seront recouvertes d'un enduit en chaux (hydraulique gratté, ou aérienne), en ciment ou plâtre lissé gratté, taloché, à grains fins. Sont exclus les enduits projetés, ou les revêtements plastiques.

Lorsqu'un mur aveugle dit « mur pignon » est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition ou de construction, les parties de ce mur, visibles des voies, doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins, ou dans le cas de constructions neuves, former linteau intégré dans la maçonnerie.

Les éléments en saillie de plus de 0,80 m sur le domaine public sont interdits.

▪ Couleurs

Les enduits extérieurs « blancs purs » ou très clairs sont interdits.

Les revêtements extérieurs des façades devront rester de préférence dans les tons pastel. Dans le cas de l'emploi d'autres coloris, ou matériaux à l'état naturel (bois, brique, etc...), le permis pourra être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, de façon à ce que la construction ne porte pas atteinte, par son aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites, paysages naturels ou urbains.

Toutes menuiseries, les portails et grilles respecteront la polychromie des revêtements de façades, soit en restant dans les tons pastel, soit en étant de couleurs tranchées.

ARTICLE AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

12.2. Le nombre de places des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existant à proximité,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

ARTICLE AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces libres

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines...) doivent être traités en espaces verts sur au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière et plantés d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige d'essence locale à raison d'un arbre minimum par tranche de 100 m² de terrain.

2- Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige minimum, d'essence locale, pour 4 emplacements. Les dalles de couverture des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées, soit en aires de stationnement, soit en espaces verts et, dans ce cas, recouvertes d'une épaisseur minimum de 60 cm de terre végétale. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux, tout en assurant un traitement pérenne de la voie.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,8.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU : **SECTEUR AUp**

Le secteur AUp est à urbaniser à vocation dominante d'habitat. L'urbanisation ne peut y être admise que sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et les réseaux sont à la charge de l'aménageur.

Il comprend deux secteurs AUp1 et AUp2, qui se distinguent par des densités différentes, ainsi qu'un sous secteur AUp2v.

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

ARTICLE AUp 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs AUp1 et AUp2 (sauf AUp2v), sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions :

- les constructions qui ne sont pas réalisées dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble sauf si elles sont liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles visées à l'article suivant,
- les entrepôts autres que ceux visés à l'article AUp 2,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- les commerces et bureaux dans tout le secteur AUp2.

Installations classées :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article AUp 2.

Carrières :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes autres que ceux visés à l'article AUp 2.

Installations et travaux divers :

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article AUp 2 ;
- les parcs d'attractions.

-

Dans le sous secteur AUp2v, sont interdites toutes les constructions à l'exception des installations techniques nécessaires aux équipements sportifs.

ARTICLE AUp 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. *Dans les secteurs AUp1 et AUp2*, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble à condition que :
 - elles portent sur une superficie minimum de 2 ha (au cas où la totalité des parcelles restantes d'une zone serait inférieure à 2 ha, une autorisation pourrait être délivrée si elle porte sur la totalité de celle-ci) ;
 - elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone.

Dans le sous secteur AUp1 uniquement, ces opérations d'aménagement d'ensemble peuvent inclure :

- les constructions à usage de commerces à condition de ne pas dépasser 1000 m² de SHON ;
- Les constructions à usage d'entrepôts à condition d'être nécessaires et directement liées à une activité autorisée, et de ne pas dépasser 25% de la SHON dévolue à cette activité.
- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration et les constructions à usage d'artisanat, à condition :
 - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant ;

Dans les secteurs AUp1 et AUp2, sont également admis :

- l'aménagement, la réfection, la reconstruction après sinistre (dans les 2 ans) et l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de la zone ;
- les aménagements et extensions des habitations existantes avant l'approbation du présent PLU sous réserve du respect des règles édictées aux articles suivants ;
- le stationnement des caravanes à condition qu'il se réalise à l'intérieur d'une propriété supportant déjà une construction à usage d'habitation et que ce stationnement n'excède pas 3 mois par an ou qu'il s'exerce à l'intérieur d'un bâtiment fermé ;

- les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à des travaux de constructions, d'aménagement, de voirie, ou liés à un projet déclaré d'utilité publique.

Dans l'ensemble de la zone, les antennes de téléphonie mobile et les éoliennes seront soumises à autorisation.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 4 et 6 à 8 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

2.3. Dans la bande de 50 m de protection de la lisière boisée

- aucune construction nouvelle ne peut être réalisée,
- une seule extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourra être autorisée et elle ne pourra être réalisée en direction de la forêt,
- l'extension sera limitée à 20% maximum de la SHON.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUp 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

2- Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères ; permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération ; avoir une emprise au moins égale à 9 m pour les voies à double sens et 6 m pour les voies à sens unique.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs. En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur ne peut excéder 75 m. Elles doivent en outre comporter à leur extrémité une aire de manoeuvre pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie, dans laquelle il est possible d'inscrire un cercle de 12 m de rayon.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 17 m. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 17 m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 10 m.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE AUp 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable avec des caractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations avec un débit correspondant aux besoins des services de secours.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

2- Assainissement

▪ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux domestiques, être raccordée au réseau collectif d'assainissement et, si nécessaire, de façon non gravitaire, en respectant les caractéristiques de ce réseau et suivant les prescriptions du règlement de service d'assainissement communal.

Conformément au Règlement Sanitaire Départemental, le raccordement d'assainissement créé doit être équipé d'un dispositif anti-reflux lorsque les installations d'évacuation sont situées à une cote inférieure à celle de la voie sous laquelle est implanté le réseau public.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public d'eaux usées est soumis à autorisation préalable de la Collectivité assurant la collecte et le traitement des eaux usées. Ne seront admises au réseau public que les eaux en provenance d'une installation bénéficiant d'un arrêté communal et d'une convention de rejet.

- Eaux pluviales et de drainage

Les eaux collectées dans le réseau public d'eaux pluviales ou rejetées directement dans le milieu naturel, ne doivent pas contribuer à aggraver le niveau des rejets dans les cours d'eau, tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

Conformément au SAGE de la Mauldre, les eaux de ruissellement doivent être maîtrisées à la source en limitant à un litre par seconde et par hectare, le débit de ruissellement généré par toute nouvelle opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'aient été mises en œuvre sur les parcelles privées toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux, celles-ci comprenant à minima la pose d'une cuve de rétention de 1 000 litres minimum.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

L'évacuation des eaux claires (eaux pluviales, de drainage ou de source, etc.) dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou, sous réserve de l'accord de la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales, dans le système sanitaire.

3- Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avèrerait impossible, l'implantation serait établie sous les corniches, de maison en maison, et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.

ARTICLE AUp 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Dans le sous secteur AUp1, les constructions doivent être implantées à :

- avec un recul de 20m par rapport à la limite des emprises réservées concernant l'aménagement de la RD 30,
- 8 m minimum par rapport à l'alignement des autres routes départementales,
- 5 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer.

6.2 Dans les sous secteurs AUp2 et AUp2v, les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, existantes ou à créer,

6.3. Des implantations différentes du 6.1 et du 6.2 peuvent être admises :

- En cas d'extension limitée à 30% de la SHON, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2 m.

ARTICLE AUp 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Secteur AUp1

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait, de la manière suivante :

- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points ; en aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 6 m ;
- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point d'un bâtiment n'excède pas 3 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine et 10 m de longueur, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.

-

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité ;
- pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ;
- pour les piscines non couvertes dont la hauteur au dessus du sol naturel n'excède pas 0,60 m, pour lesquelles le recul minimum est ramené à 2 m.

7.2 Secteur AUp2 (et AUp2v)

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut, les marges de reculement par rapport à ces limites s'imposent.

Règle générale applicable aux marges de reculement

La largeur (L) des marges de reculement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à 1,50 m minimum si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

La largeur se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la limite séparative.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

ARTICLE AUp 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Secteur AUp1

Les façades ou parties de façades des constructions situées en vis à vis et comportant des baies doivent être distantes d'au moins 10 m. Cette distance est réduite à 6 m lorsqu'une seule des façades ou parties de façades comporte une baie et 3 m lorsque les 2 façades sont aveugles.

8.2. Secteur AUp2

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m.

Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de baies dans sa partie faisant face à un bâtiment plus élevé, la distance entre les deux constructions sera au moins égale à la hauteur de la construction la moins élevée avec un minimum de 4 m.

Cette distance est réduite de moitié, avec un minimum de 2,50 m pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

8.3. Des implantations différentes sont admises pour les modifications, extensions limitées ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- qu'elles n'aggravent pas la situation au regard du présent article,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

8.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les piscines couvertes et non couvertes,
- les annexes et abris dont la SHOB est inférieure à 20 m² et la hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m.

ARTICLE AUp 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface totale de l'unité foncière dans le secteur AUp1, 40% dans le secteur AUp2 et 5% dans le sous secteur AUp2v.

9.2. L'emprise n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUp 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur de toute construction mesurée de l'égout de la toiture au terrain naturel ne peut excéder 8 m.

10.3 Les hauteurs fixées au 10.2 peuvent être dépassées :

- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics,
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

ARTICLE AUp 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

1- Adaptation au terrain

Le choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se fera de façon à privilégier une bonne insertion paysagère. Les remblais/déblais devront être réduits au minimum. Ils devront figurer sur les coupes et plans de façades du permis de construire. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2- Aspect des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

▪ Toitures et couvertures

Les pentes de toitures seront comprises entre 35° et 45°. Les toitures seront recouvertes de préférence de tuiles plates du type à emboîtement couleur dominante brun roux ou sablé Champagne.

L'emploi de tuiles mécaniques rouges est interdit.

Les toitures terrasses sont admises et leur végétalisation fortement recommandée.

Dans le cadre d'un projet novateur visant à améliorer la performance énergétique de la (des) construction(s) concernée(s) ainsi que la préservation des ressources naturelles, les toitures dont la pente et les matériaux de couvertures sont différents de ceux imposés en règle générale peuvent être autorisées ; les toitures favorisant la rétention d'eau à la parcelle (type toitures végétalisées) sont fortement recommandées.

Les panneaux solaires sont autorisés.

La pente des toits des annexes peut être inférieure.

▪ Traitement des façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades des extensions de bâtiments existants ainsi que des annexes et les murs de clôture comporteront un parement ou un enduit identique en finition et en teinte à celui existant sur le bâtiment principal.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins, ou dans le cas de constructions neuves, former linteau intégré dans la maçonnerie.

- Couleurs.

Les enduits extérieurs « blancs purs » ou très clairs sont interdits.

Les revêtements extérieurs des façades devront rester de préférence dans les tons pastel. Dans le cas de l'emploi d'autres coloris, ou matériaux à l'état naturel (bois, brique, etc...), le permis pourra être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, de façon à ce que la construction ne porte pas atteinte, par son aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites, paysages naturels ou urbains.

Toutes menuiseries, portails et grilles respecteront la polychromie des revêtements de façades, soit en restant dans les tons pastel, soit en étant de couleurs tranchées.

3- Clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et privées, existantes ou à créer, ne dépasseront pas une hauteur de 1,50 m.

Les clôtures ne comporteront pas de partie pleine de plus de 2/3 de leur hauteur. La partie pleine sera réalisée en pierre meulière, soit recouverte d'un enduit dont le ton sera en harmonie avec les façades des constructions.

Elles seront constituées soient de haies vives, soit de murs, ou de barrières en bois accompagnées de grillage ou de haies vives.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2m.

4- Autres installations

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

Sont interdits les climatiseurs posés en façades sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les citernes de combustibles, citerneaux de rétention d'eaux pluviales, ou autres, seront soit enterrés, soit masqués par des haies vives utilisant les essences préconisées en annexe du présent règlement.

11.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUp 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Dispositions générales

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

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

12.2. Normes de places de stationnement exigées par catégories de construction

- **pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place de stationnement par logement de moins de 40 m² de SHON ; 2 places de stationnement par logement à partir de 40 m² de SHON, 3 places au-delà de 150 m² de SHON ;
- **pour les opérations d'habitat groupées ou d'habitat collectif**, 0,5 place par logement en plus des places demandées à l'alinéa précédent ;
- **pour les constructions à usage de bureaux**, : une place par tranche entière de 20 m² de SHON ;
- **pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat** : 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de SHON ;
- **pour les hôtels et restaurants** : 1 place de stationnement par chambre ou par tranche entière de 10 m² de salle de restaurant. Pour les hôtels-restaurants, la disposition la plus contraignante des deux s'applique ;
- **pour les auto-écoles et les entreprises de louage de voiture** : 2 aires de stationnement pour 3 emplois prévus et une aire de stationnement par véhicule détenu par l'occupant de l'unité foncière
- **Pour les établissements d'enseignement** :
 - établissement du 1^{er} degré : 1 place de stationnement par classe,
 - établissement du second degré : 2 places de stationnement par classe,
 - établissement d'études supérieures : 1 place pour 3 étudiants.
- **pour les autres établissements recevant du public** : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

ARTICLE AUp 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

1- Espaces libres

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines...) doivent être traités en espaces verts sur au moins 35 % de la superficie de l'unité foncière et plantés d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige d'essence locale à raison d'un arbre minimum par tranche de 100 m² d'espace non bâti. Ce quota inclut les arbres mentionnés au paragraphe suivant.

2- Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige minimum, d'essence locale, pour 4 emplacements. Les dalles de couverture des parcs de stationnement enterrés doivent être traitées, soit en aires de stationnement, soit en espaces verts et, dans ce cas, recouvertes d'une épaisseur minimum de 60 cm de terre végétale. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux, tout en assurant un traitement pérenne de la voie.

3- Clôtures

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives. Par ailleurs les clôtures doivent se situer à au moins 4 m de la berge. (Cf. prescriptions SAGE)

Tous les aménagements et confortement de berges de cours d'eau par des techniques autres que végétales sont proscrits. En cas de réaménagement sur une parcelle, les travaux doivent s'accompagner d'un réaménagement des berges de cours d'eau en tendant à leur redonner un profil naturel. (Cf. prescriptions SAGE)

4- Espaces verts collectifs

L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux (à raison de 5 m² d'aire de jeux par logement) devra être prévu pour toute opération donnant lieu à la création de plus de 10 logements.

13.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUp 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Dans le secteur AUp1, le COS est fixé à 0,40.

14.2. Dans le secteur AUp2, le COS est fixé à 0,45.

14.3. Dans le sous secteur AUp2v, le COS est fixé à 0,05.

14.4. Le COS n'est pas applicable pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU : **SECTEUR AUT**

Le secteur AUT à urbaniser est réservé principalement aux activités tertiaires. L'urbanisation n'y est admise que sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Il comprend un sous secteur AUtc dans lequel le commerce est autorisé.

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

ARTICLE AUt 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions :

- les constructions qui ne sont pas réalisées dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble sauf si elles sont liées à la réalisation des équipements d'infrastructures ;
- la reconstruction à l'identique, après sinistre, des bâtiments non conformes à la vocation ou au règlement de la zone ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article AUt 2,
- les entrepôts autres que ceux visés à l'article AUt 2,
- les activités polluantes ou bruyantes qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement autres que celles autorisées à l'article AUt 2,
- excepté dans le secteur AUtc, les commerces autres que les hôtels, les restaurants, les résidences services ou hôtelières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.

Carrières :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Les terrains de camping et le stationnement des caravanes sauf sur l'emplacement prévu par la Commune pour l'accueil des gens du voyage.

Installations et travaux divers :

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UA 2,
- les parcs d'attractions.

ARTICLE AUT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises avec réserves les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les opérations d'aménagement d'ensemble à condition que :
 - elles portent sur une superficie minimum de 2 ha (au cas où la totalité des parcelles restantes d'une zone serait inférieure à 2 ha, une autorisation pourrait être délivrée si elle porte sur la totalité de celle-ci),
 - elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone ;
- l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve que l'augmentation de SHON soit inférieure à 30% de la SHON initiale au moment de l'approbation du PLU et de ne pas compromettre l'aménagement de la zone ;
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes conformes à la vocation et au règlement de la zone sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de la zone ;
- les entrepôts s'ils sont liés à une activité autorisée et dans la limite de 25% de la SHON dévolue à cette activité ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
 - quelles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,
 - que la SHON n'excède pas 100 m² et la surface des annexes n'excède pas 30 m²,
 - que la surface du bâtiment professionnel soit au minimum de 1 000 m² ;
- les activités polluantes ou bruyantes à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant,
- les activités artisanales dans le cadre de programme d'ensemble ;
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone ou lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique.
- Les antennes de téléphonie mobile et les éoliennes seront soumises à autorisation.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 4 et 6 à 8 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUt 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

2- Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères ; permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération ; avoir une emprise au moins égale à 10 m pour les voies à double sens et 8 m pour les voies à sens unique.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3- Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte.

Les portails et portiques doivent être implantés à 5 m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°.

ARTICLE AUt 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable avec des caractéristiques suffisantes.

Dès lors qu'une opération jouxte deux voies, chacune desservie par le réseau public d'eau potable, les canalisations nouvelles devront faire la jonction entre ces deux réseaux. Le projet de desserte sera établi suivant le Règlement de service d'eau potable en vigueur.

Si un complément d'alimentation en eau est fait à partir d'un forage et que cette eau, après usage, est rejetée au réseau public d'eaux usées, un dispositif de comptage devra être mis en place en sortie du forage.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations avec un débit correspondant aux besoins des services de secours.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

2- Assainissement

- Eaux usées

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

a- Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux domestiques, être raccordée au réseau collectif d'assainissement et, si nécessaire, de façon non gravitaire, en respectant les caractéristiques de ce réseau et suivant les prescriptions du Règlement de service d'assainissement communal.

Conformément au Règlement Sanitaire Départemental, le raccordement d'assainissement créé doit être équipé d'un dispositif anti-reflux lorsque les installations d'évacuation sont situées à une cote inférieure à celle de la voie sous laquelle est implanté le réseau public.

Le rejet des eaux usées autres que domestiques au réseau public d'eaux usées est soumis à autorisation préalable de la Collectivité assurant la collecte et le traitement des eaux usées. Ne seront admises au réseau public que les eaux en provenance d'une installation bénéficiant d'un arrêté communal et d'une convention de rejet.

B -Assainissement non collectif

En zone d'assainissement non collectif prévue au plan de zonage d'assainissement, les constructions et installations devront disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et au DTU 64-1. Le choix de la filière ainsi que l'implantation du dispositif d'assainissement sont soumis à l'autorisation de la collectivité compétente.

- Eaux pluviales et de drainage

Les eaux collectées dans le réseau public d'eaux pluviales ou rejetées directement dans le milieu naturel, ne doivent pas contribuer à aggraver le niveau des rejets dans les cours d'eau, tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

Conformément au SAGE de la Mauldre, les eaux de ruissellement doivent être maîtrisées à la source en limitant à un litre par seconde et par hectare, le débit de ruissellement généré par toute nouvelle opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'aient été mises en œuvre sur les parcelles privées toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux, celles-ci comprenant à minima la pose d'une cuve de rétention de 1 000 litres minimum.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

L'évacuation des eaux claires (eaux pluviales, de drainage ou de source, etc.) dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou, sous réserve de l'accord de la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales, dans le système sanitaire.

Les paramètres de qualité des rejets d'eaux pluviales au milieu naturel ne doivent pas excéder les valeurs seuil de paramètres physico-chimiques fixées par le système d'évaluation de la qualité de l'eau des cours d'eau (S.E.Q. Eau). C'est pourquoi, en fonction de l'activité prévue, un prétraitement des eaux de ruissellement pourra être imposé.

ARTICLE AUt 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées :

- à 20 m minimum par rapport à l'alignement de la RN12
- à 10 m minimum par rapport à l'alignement des RD912, RD134 et RD58 ;
- 5 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- en cas de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au service public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement approuvé, le retrait ou l'alignement sera considéré à partir de l'alignement matérialisé par ce plan. Les constructions implantées sur un terrain riverain de plusieurs voies devront respecter les reculs imposés ci-dessus par rapport à chacune des voies.

ARTICLE AUt 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale ou doivent respecter une distance minimale de 6 m.

7.2. Une marge de recul de 15 m doit être respectée par rapport aux zones d'habitat. À l'ouest du village de Sainte Apolline, cette marge est calculée à partir du retrait figurant sur le document graphique.

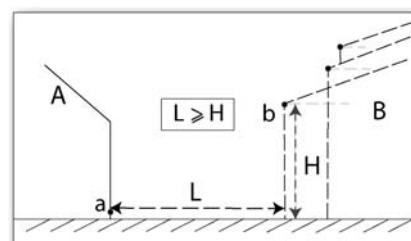
7.3. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
- pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires au service public.

ARTICLE AUt 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point "a" de la façade d'une construction A au point "b" le plus proche d'une construction B soit au moins égale à la différence d'altitude (H) entre le point "a" et le point "b". En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 6 m.

Règle $L \geq H$.



ARTICLE AUt 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2. Cette disposition ne s'applique aux ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE AUt 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale : la hauteur de toute construction, mesurée du faitage au terrain naturel, ne doit pas excéder 12 m.

10.3. La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage sur une profondeur de 60 m par rapport à la limite de la zone UPa.

10.2. Les hauteurs fixées au 10.1 peuvent être dépassées :

- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci ;
- pour les ouvrages techniques (de télécommunications, etc.),
- pour les constructions, ouvrages, ou installations nécessaires au service public.

ARTICLE AUt 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Aspect général

Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains.

Une attention particulière sera portée à la bonne intégration de la construction parmi les constructions voisines. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent par ailleurs faire l'objet d'un traitement soigné qui garantisse une implantation respectueuse de l'environnement.

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, doivent présenter une unité d'aspect.

2- Matériaux

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de bardages métalliques bruts (tôle galvanisée, bardages non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les matériaux apparents en façades et de couverture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon pérenne, un aspect satisfaisant.

3- Ouvertures et façades

Les constructions ne doivent pas comporter de façades aveugles donnant sur les secteurs d'habitat.

Les façades arrière des bâtiments devront faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif.

Le traitement des façades donnant sur les secteurs d'habitat doit être de la même qualité que le traitement des façades sur rue.

4- Toitures et couvertures

Les toitures constituent la 5ème façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et font partie intégrante du projet architectural.

Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture sont admis, leur pente peut varier de 0° à 45°.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée galvanisée laissée brute, des matériaux brillants et du fibrociment.

Les toitures des constructions annexes devront présenter une homogénéité de formes, de matériaux, de couleurs et de volume avec les constructions principales.

5- Clôtures

Lorsqu'ils existent, les clôtures et portails doivent être de formes simples et leur hauteur visible ne doit pas dépasser 3 m.

Les portails et portiques seront implantés en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE AUT 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

12.2. Il est exigé :

- **pour les logements de fonction** : deux places par logement de fonction ;
- **pour les constructions à usage de bureaux** : une place par tranche entière de 30 m² de SHON créée ou aménagée ;
- **pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat** : 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON créée ou aménagée ;
- **pour les constructions à usage industriel** : 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON créée ou aménagée ;
- **pour les hôtels, les restaurants et hôtels-restaurants** : 1 place de stationnement par chambre et/ou par tranche entière de 10 m² de salle de restaurant.
- **Pour le personnel** : **LES HOTELS** : 4 places minimum auxquelles s'ajoutent 1 place pour 20 chambres; **LES RESTAURANTS**: 4 places minimum auxquelles s'ajoutent 1 place par 20 m² de salle.
- **pour les auto-écoles et les entreprises de louage de voiture** : 2 aires de stationnement pour 3 emplois prévus ainsi qu'une aire par véhicule appartenant au parc de l'activité concernée.
- **pour les autres établissements recevant du public** : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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

ARTICLE AUt 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement ou de stockage doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière. Elles devront être traitées en espaces verts plantés et ce, à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige par 100 m² d'espaces verts.

13.2. Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences variées.

13.3. Les aires de stationnement non couvertes doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et doivent comporter au moins l'équivalent d'un arbre de moyenne tige pour 6 emplacements de voiture. Les arbres seront soit plantés toutes les 6 places, soit regroupés de façon à former des bosquets.

13.4. Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent être plantées de haies dont la hauteur n'excède pas 3 m.

ARTICLE AUt 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le COS est fixé à 0,6.

14.2. Le COS n'est pas applicable pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUe

La zone 2AUe est réservée au développement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone est destinée à être urbanisée à **long terme**. Son ouverture à l'urbanisation est donc conditionnée à une procédure de modification du PLU.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES **AGRICOLES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :

- les bâtiments techniques ;
- les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires. La superficie hors œuvre brute maximale autorisée est de 260 m², dont 200m² de superficie hors œuvre nette maximale, sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 150 m maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction - cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée ;
- les constructions à usage d'accueil touristique à la ferme, dans les conditions prévues à l'article L.311-1 du Code Rural relatif au caractère agricole des activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production et qui ont pour support l'exploitation : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôte, aires naturelles de camping, fermes de séjour, fermes auberges, tables d'hôtes, relais équestre, relais à la ferme. Ces constructions doivent être implantées dans un rayon de 50m autour des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 150m² de SHON (existant et extensions compris). Leur localisation ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables ;
- les installations classées
- Les antennes de téléphonie mobile et les éoliennes seront soumises à autorisation.

2.2. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole ou liés à un projet déclaré d'utilité publique :

- les affouillements et exhaussements de sol.

2.3. A condition qu'ils soient liés à l'activité ferroviaire ou à la réalisation des équipements d'infrastructures :

- les installations et ouvrages.

2.4. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics.

2.5. Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par d'autres risques ou nuisances (risques technologiques, bruit,...), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions des articles 4 et 6 à 8 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

2.6. Dans la bande de 50 m de protection de la lisière boisée

- aucune construction nouvelle ne peut être réalisée,
- une seule extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, pourra être autorisée et elle ne pourra être réalisée en direction de la forêt,
- l'extension sera limitée à 20% maximum de la SHON.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 3. - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

Dans tous les cas, les accès, d'une largeur de 4 m minimum doivent être aménagés de telle manière qu'une visibilité vers la voie -convenable au regard de la sécurité, et tenant compte de l'intensité de la circulation- soit assurée à partir du point de stationnement nécessaire à tout engagement dans la circulation.

2- Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage ...etc. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

Une largeur de 4 m minimum de bande roulante est requise.

ARTICLE A 4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif avec des caractéristiques suffisantes ou, à défaut de réseau collectif, par captage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque l'alimentation s'effectue à partir du réseau collectif, le dispositif de comptage sera implanté en limite du domaine public. Le projet de desserte sera établi suivant le Règlement de service d'eau potable en vigueur.

Lorsque l'alimentation s'effectue à partir d'un dispositif individuel, celui-ci devra être implanté à plus de 35 mètres de tout réseau d'épandage ou d'installation de rejet d'eaux usées au milieu naturel.

2- Assainissement

- Eaux usées

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux domestiques, être raccordée de façon gravitaire au réseau collectif d'assainissement lorsque la distance au réseau public est inférieure ou égal à 60 mètres. Le raccordement doit respecter les prescriptions du Règlement de service d'assainissement communal.

Conformément au Règlement Sanitaire Départemental, le raccordement d'assainissement créé doit être équipé d'un dispositif anti-reflux lorsque les installations d'évacuation sont situées à une cote inférieure à celle de la voie sous laquelle est implanté le réseau public.

Dès lors que la distance de la construction projetée au réseau public est supérieure à 60 mètres, les constructions et installations devront disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au DTU 64-1. Le choix de la filière ainsi que l'implantation du dispositif d'assainissement sont soumis à l'autorisation de la collectivité compétente.

- Eaux pluviales et de drainage

Le raccordement des eaux pluviales au réseau public n'est pas autorisé.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou, sous réserve de l'accord de la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales, dans le système sanitaire.

Les paramètres de qualité des rejets d'eaux pluviales au milieu naturel ne doivent pas excéder les valeurs seuil de paramètres physico-chimiques fixées par le système d'évaluation de la qualité de l'eau des cours d'eau (S.E.Q. Eau). C'est pourquoi, en fonction de l'activité prévue, un prétraitement des eaux de ruissellement pourra être imposé.

ARTICLE A 5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Excepté le long de la rue de la gare, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 75 m minimum par rapport à l'alignement des RN, sauf pour les constructions particulières énoncées ci-après au 6.3,
- 35 m minimum par rapport à l'alignement des voies ferrées, excepté les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire,
- 10 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer.

Ces marges de recul ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'un bâtiment existant parallèlement à la voie, toutefois sans rapprochement par rapport à la voie.

6.2. Le long de la rue de la gare, les constructions doivent être implantées au minimum avec un recul de 6 m par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer.

6.3. Les constructions particulières ci-après définies échappent aux marges de recul de 75 m par rapport à l'alignement des RN :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- réseaux d'intérêt public.

ARTICLE A 7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 m des limites séparatives.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour la construction d'un seul bâtiment annexe en limite séparative à condition de ne pas dépasser une hauteur de 2,60 m à l'égout du toit et une longueur de 10 m.
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2 m.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 6 m.

ARTICLE A 9. - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitat autorisées sous conditions dans la zone, en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 8 m à l'égout du toit, et 12 mètres pour les autres constructions autorisées.

ARTICLE A 11. - ASPECT EXTERIEUR

1- Modification et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

2- Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

3- Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

4- Clôtures

Les clôtures seront à claire-voie (poteaux + grillage) de 1,50 m de hauteur maximum, excepté les clôtures liées à l'activité ferroviaire qui sont limitées à 2m. Elles pourront être doublées de haies vives.

ARTICLE A 12. - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur l'unité foncière même.

ARTICLE A 13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.

Les marges d'isolement des établissements autorisés, ainsi que les marges de recul sur alignement doivent être aménagées en espaces verts et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

Cette zone comprend :

- un secteur Ne relatif aux équipements de loisirs et de sports compatibles avec la vocation naturelle de la zone.
- Un secteur Nf destiné à accueillir des équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1. Secteur N

- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes à condition :
 - que la SHON initiale du bâtiment soit au moins égale à 70 m²,
 - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la SHON existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250 m² de SHON et 300 m² de SHOB par unité foncière ;
- les constructions strictement nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone ;
- les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans la zone ;
- les constructions, installations, ouvrages s'ils sont liés à la réalisation des équipements d'infrastructures ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des équipements d'infrastructures ;
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

- Les antennes de téléphonie mobile et les éoliennes seront soumises à autorisation.

2.2. Secteur Ne

- les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de sports et de loisirs de plein air, y compris les restaurants ;
- les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone ;
- les constructions et ouvrages liés à la réalisation des équipements d'infrastructure ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées, ou à un projet déclaré d'utilité publique ;
- les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités admises dans la zone.

2.3. Secteur Nf

- les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aires de stationnement liées aux activités autorisées dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées, ou à un projet déclaré d'utilité publique.

2.4. Dans la bande de 50 m de protection de la lisière boisée

- aucune construction nouvelle ne peut être réalisée
- une seule extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourra être autorisée et elle ne pourra être réalisée en direction de la forêt,
- l'extension sera limitée à 20% maximum de la SHON.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et certaines déviations d'agglomération.

La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

2- Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, avec des caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE N 4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable avec des caractéristiques suffisantes. Le projet de desserte sera établi suivant le Règlement de service d'eau potable en vigueur.

Si un complément d'alimentation en eau est fait à partir d'un forage et que cette eau, après usage, est rejetée au réseau public d'eaux usées, un dispositif de comptage devra être mis en place en sortie du forage.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations avec un débit correspondant aux besoins des services de secours.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

2- Assainissement

- Eaux usées

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

a- Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, doit, pour l'évacuation des eaux domestiques, être raccordée au réseau collectif d'assainissement et, si nécessaire, de façon non gravitaire, en respectant les caractéristiques de ce réseau et suivant les prescriptions du Règlement de service d'assainissement communal.

Conformément au Règlement Sanitaire Départemental, le raccordement d'assainissement créé doit être équipé d'un dispositif anti-reflux lorsque les installations d'évacuation sont situées à une cote inférieure à celle de la voie sous laquelle est implanté le réseau public.

b- Assainissement non collectif

En zone d'assainissement non collectif prévue au plan de zonage d'assainissement, les constructions et installations devront disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et au DTU 64-1. Le choix de la filière ainsi que l'implantation du dispositif d'assainissement sont soumis à l'autorisation de la collectivité compétente.

- Eaux pluviales et de drainage

Les eaux collectées dans le réseau public d'eaux pluviales ou rejetées directement dans le milieu naturel, ne doivent pas contribuer à aggraver le niveau des rejets dans les cours d'eau, tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

Conformément au SAGE de la Mauldre, les eaux de ruissellement doivent être maîtrisées à la source en limitant à un litre par seconde et par hectare, le débit de ruissellement généré par toute nouvelle opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'aient été mises en œuvre sur les parcelles privées toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux, celles-ci comprenant à minima la pose d'une cuve de rétention de 1 000 litres minimum.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

L'évacuation des eaux claires (eaux pluviales, de drainage ou de source, etc.) dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Il est possible de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage des espaces verts ou, sous réserve de l'accord de la Direction départementale des affaires sanitaires et sociales, dans le système sanitaire.

Les paramètres de qualité des rejets d'eaux pluviales au milieu naturel ne doivent pas excéder les valeurs seuil de paramètres physico-chimiques fixées par le système d'évaluation de la qualité de l'eau des cours d'eau (S.E.Q. Eau). C'est pourquoi, en fonction de l'activité prévue, un prétraitement des eaux de ruissellement pourra être imposé.

ARTICLE N 5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. A défaut d'indication figurant au plan, les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 100 m minimum par rapport à l'alignement de la RN 12.
- 10 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies (publiques ou privées) et emprises publiques existantes ou à créer.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 et du 6.2. peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2 m.

ARTICLE N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 m des limites séparatives.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- En cas d'extension, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2 m.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9. - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur

- En secteur N, La hauteur au faîtage ne peut excéder 7 m.
- En secteurs Ne et Nf, la hauteur au faîtage ne doit pas dépasser 12 m.

10.2. Les hauteurs fixées peuvent être dépassées :

- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics,
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies, sans augmenter celle-ci.

ARTICLE N 11. - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

ARTICLE N 12. - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Dispositions générales

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

12.2. Normes de places de stationnement exigées par catégories de construction

- **Pour les équipements sportifs et de loisirs** : le stationnement doit représenter 10 % de la superficie des terrains de sports divers et équipements.
- **Pour les constructions à usage de bureaux** : une place par tranche entière de 30 m² de SHON.

- **Pour les hôtels et restaurants** : 1 place de stationnement par chambre **ou** par tranche entière de 10 m² de SHON de salle de restaurant. Pour les hôtels-restaurants, la disposition la plus contraignante des deux s'applique.
- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place de stationnement par logement de moins de 40 m² de SHON ; 2 places de stationnement par logement à partir de 40 m² de SHON, 3 places au-delà de 120 m² de SHON.
- **pour les autres établissements recevant du public** : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

ARTICLE N 13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le caractère naturel de la zone doit être respecté.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteurs N et Ne, le COS est fixé à 0,05.

En secteur Nf, le COS est fixé à 0,085.

ANNEXES

ANNEXE 1 : Liste des végétaux recommandés

Végétaux adaptés aux berges

Arbres (plantés à une distance de 3 m du lit du cours d'eau)		
Saule arborescent	Aulne	Frêne
Érable champêtre	Merisier	Orme champêtre
<u>À proscrire</u>		
Peuplier	Bouleau	Robinier faux acacia
Saule pleureur	Érable negundo	Conifère
Érable sycomore		
Arbustes		
Noisetier	Saule arbustif (à feuilles de romarin, Marsault)	Aubépine
Fusain	Sureau noir	Sorbier des oiseaux
Viorne obier	Cornouiller sanguin	Fragon petit Houx
<u>À proscrire</u>		
Renouée du Japon	Amorphe buissonnante	Ailante de Chine
Herbacées		
Eupatoire chanvrine	Joncs	Roseaux
Iris d'eau	Lysimaque	Salicaire
Fougère	Prêle	Arum
Filipendule reine des prés	Géranium herbe-à-Robert	Menthe aquatique
Sceau de Salomon	Grande Consoude	Violette odorante
Primevère acaule		
<u>À proscrire</u>		
Solidago verge d'or	Balsamine géante	

Les espèces d'arbres de type naturel recommandées pour être utilisées en isolé, groupes d'arbres ou en haies hautes associés à des arbustes naturels sont les suivantes :

Alisier blanc	Chêne pubescent ou blanc	Orme résista
Alisier torminal	Erable champêtre	Peuplier blanc
Aulne glutineux	Erable sycomore	Peuplier tremble
Aulne à feuilles en cœur	Erable plane	Poirier commun
Bouleau commun	Frêne commun	Pommier commun
Châtaignier	Hêtre (marcescent)	Robinier faux acacia
Charme (marcescent)	Marronnier	Saule blanc
Chêne pédonculé	Merisier	Sorbier des oiseleurs
Chêne rouvre ou sessile	Noyer commun	Tilleul à petites feuilles

Les haies arbustives de type naturel peuvent être composées des espèces suivantes en mélange

Caducues	Semi-persistantes	Persistantes
Aubépine épineuse	Troène champêtre	Buis
Aubépine monogyne		Houx commun
Cornouiller mâle		Lierre (Hedera helix)
Cornouiller sanguin		Mahonia
Églantier		Viorne lantane
Épine noire		Viorne obier
Érable champêtre		
Fusain d'Europe		
Noisetier commun		
Pommier commun		
Poirier commun		
Prunier myrobolan		

Les haies arbustives recommandées pour réaliser des associations fleuries et de feuillages décoratifs peuvent être composées des espèces suivantes en mélange :

Caducues	Persistantes
Abelia	Berberis verts, Juliana, stenophylla
Boule de Neige	Cotoneaster franchetti, lacteus
Buddleia	Ceanothe thirsyflorus
Forsythia	Choysia
Hibiscus	Escallonia
Groseillier fleurs	Lierre panaché (Hedera)
Lilas	Laurier du Portugal
Rosa	Laurier du Caucase
Seringat	Laurier tin
Spirée	Osmanthus heterophylle
Weigelia	Troène de Chine

Les plantes grimpantes conseillées sont les suivantes :

Caducues	Semi-persistantes	Persistantes
Actinidia	Chèvrefeuille	Lierre panaché ou vert (Hedera)
Aristolochie	Jasmin	
Bignone		
Clématite		
Glycine		
Hortensia		
Rosier		
Tecomas		
Vigne à vin		
Vigne vierge		

Les espèces interdites sont les suivantes :

- **Aubépine, pyracanthas et orme commun** : ces essences font partie des espèces atteintes par des maladies qui ne leur laissent aucun espoir de développement après leur plantation (graphiose par exemple).

*Sont déconseillées les espèces suivantes : Thuya, cyprès de Leyland, cyprès de Lawson, cyprès de l'Arizona, faux cyprès (*chamaecyparis*), laurier.*

Il est obligatoire d'employer des **films anti-racinares en milieu urbain** pour les arbres pouvant endommager des ouvrages (réseaux, infrastructures, etc.), tels que les **peupliers** et les **arbres à racines traçantes**.

ANNEXE 2 : définitions

A

ACCES

- correspond à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

ALIGNEMENT

- limite entre une propriété et une voirie publique ou privée ou une emprise publique,
- prolongement en ligne droite d'une façade de bâtiment existant.

AMENAGEMENT DES BATIMENTS EXISTANTS

- notion appréciée à partir de deux critères : l'importance des travaux d'une part, la modification de l'aspect extérieur ou du volume du bâtiment d'autre part.

ANNEXE

- construction ou bâtiment séparé d'un bâtiment principal par un espace d'au moins 2,50 mètres (distance mesurée aux points les plus proches, y compris les débords de toiture), ayant une fonction de service. Son usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris ou garage pour véhicules et vélos, abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, ...). Les constructions à usage agricole et les piscines couvertes ou non ne sont pas des annexes.

ARBRE DE HAUTE TIGE

- Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR – NF V 12 051 – 054 et 055

ARDOISES

- les ardoises utilisées en couverture et en bardage doivent être conformes à la norme NF P 32-301 (caractéristiques générales des ardoises).

B

BAIE

- ouverture dans un mur (porte, fenêtres, etc.).

BATIMENT

- ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

BATIMENT D'ACTIVITE

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

BATIMENT PRINCIPAL

- bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions,
- bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

C

CLOTURE

- les dispositions relatives aux clôtures sont définies par le Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que «tout propriétaire a le droit de clore son héritage». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.
- une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.
- Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
- Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

COEFFICIENT D'ESPACES VERTS (CEV)

- rapport, exprimé en pourcentage, entre la surface réservée aux espaces verts (voir ce mot) et la superficie totale de la parcelle.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

- rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par m² au sol. Il fixe donc une densité maximale de construction.

CONSTRUCTION

- le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures).

CONSTRUCTION ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux à leurs établissements publics
- les locaux affectés à des activités d'intérêt général
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement y compris les locaux affectés à la recherche,
- les établissements de santé,
- les établissements dans lesquels sont exercés des missions d'action sociale
- les établissements destinés à l'accueil des personnes âgées dépendantes, des personnes handicapées,

- les établissements culturels,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les parcs d'exposition,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...), à la rétention des eaux pluviales et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...).

Dans tous les cas de figure, la construction de logements est interdite, sauf les logements de fonction affectés aux personnels qui doivent, de par leur statut, être logés par nécessité absolue de service ou à ceux chargés d'assurer le gardiennage des locaux, et à condition que les logements soient indissociable des locaux principaux, sans que le détachement des parties supportant les logements puisse être fait.

D

DESSERTE D'UN TERRAIN

- s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

DIVISION DE PROPRIETE

- sont considérés comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

Nota : Les opérations dites de « détachement de parcelle » sont assimilées à des divisions de propriété.

E

EMPRISE AU SOL

- superficie de sol qu'occupe la projection verticale des bâtiments (exception faite des ouvrages enterrés). Le bassin des piscines entre dans le décompte de l'emprise au sol.

EMPRISES PUBLIQUES

- elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

ENDUITS EXTERIEURS

- les enduits extérieurs ou enduits de façade ont une triple fonction d'imperméabilisation, d'uniformisation des parois de maçonnerie et de finition esthétique des façades.

ESPACES VERTS

- espaces non imperméabilisés et végétalisés (ce qui exclut les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que ce soit à l'exception de solutions végétalisées). Les espaces perméables constitués de dalles béton végétalisées, ou équivalents, sont des éléments artificiels qui par leur nature et leur destination ne peuvent être assimilés à un espace vert.

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS

- augmentation de la superficie d'une construction par adjonction d'une pièce, d'un garage ou d'une véranda ou par surélévation.

H

HAUTEUR

- la hauteur maximum autorisée est évaluée par rapport au sol naturel. Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.
- En cas de décaissement du terrain, la hauteur sera mesurée de tout point des façades jusqu'au terrain excavé non reconstitué.
- La hauteur est mesurée aux 4 points d'implantation du bâtiment.
- Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement.

Hauteur à l'égout du toit (acrotère)

- correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière.

Hauteur au faitage

- mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs.

Hauteur maximale (totale)

- mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé de la construction.

HEBERGE

- ligne correspondant à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale. Dans le cas de bâtiments contigus et de hauteur inégale, l'héberge est le niveau jusqu'où le mur est considéré comme mitoyen. L'implantation dans la limite des héberges des bâtiments avoisinants interdit tout débordement de la construction nouvelle au-delà de la partie du mur qui dépasse la construction la plus basse.

I

ILOT

- partie du territoire, bâti ou non bâti, composé d'une ou plusieurs propriétés, délimitée par des voies publiques ou privées.

Cœur d'îlot

- unité foncière située à l'intérieur d'un îlot.

L

LIMITE SEPARATIVE

- ligne commune à deux propriétés privées.

LOGEMENT COLLECTIF

- Sont considérés comme logements collectifs un bâtiment comportant plus d'un logement, quelle que soient sa taille ou sa configuration.

LOGEMENT DE FONCTION

- logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

LOGEMENT SOCIAL

- logements définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

M

MARGES DE REcul

La marge de recul se mesure à partir du nu extérieur du mur de la construction au droit des baies, perpendiculairement à la limite séparative.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc.).

MUR DE SOUTÈNEMENT ET MUR DE CLOTURE

- Mur dont la fonction consiste à contrebuter des terres en remblai, et à s'opposer à leur éboulement. Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.
- En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.
- Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture.

O

OPERATION GROUPEE

- Permis de construire unique de plusieurs bâtiments sur une seule unité foncière valant division ou non.

P

PROPRIETE

- parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

S/T

SOL NATUREL/ TERRAIN NATUREL

- sol existant avant travaux.

U

UNITE FONCIERE

- ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

V

VOIE PRIVEE

- Toute voie répondant aux normes d'accessibilité véhicules desservant plus d'un logement, quelle que soient sa taille ou sa configuration. Ces voies, privées ou faisant l'objet d'une servitude de passage de véhicule seront considérées dans l'application du PLU comme des rues. Il n'est pas fait de distinction entre une voie et une rue.