

République Française

Département des Yvelines

Saint-Quentin-en-Yvelines
Communauté d'agglomération

DATE DE CONVOCATION
10/02/2023

DATE D'AFFICHAGE
10/02/2023

DATE D'ACCUSE DE
RECEPTION
PREFECTURE DES YVELINES
23/02/23

NOMBRE DE MEMBRES EN
EXERCICE : 76

NOMBRES DE VOTANT : 73

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DES BUREAUX ET DES CONSEILS COMMUNAUTAIRES

Le jeudi 16 février 2023 à 19h30, le Conseil Communautaire légalement convoqué, s'est réuni au siège social sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel FOURGOUS

Étaient présents :

Madame Ketchanh ABHAY, Monsieur Rodolphe BARRY, Monsieur Pierre BASDEVANT, Madame Corinne BASQUE, Madame Catherine BASTONI, Madame Françoise BEAULIEU, Monsieur Christophe BELLENGER, Monsieur Ali BENABOUD, Monsieur Bruno BOUSSARD, Monsieur José CACHIN, Madame Chantal CARDELEC, Madame Catherine CHABAY, Monsieur Bertrand CHATAGNIER, Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER, Monsieur Bertrand COQUARD, Madame Florence COQUART, Monsieur Michel CRETIN, Monsieur Nicolas DAINVILLE, Madame Noura DALI OUHARZOUNE, Madame Pascale DENIS, Madame Claire DIZES, Madame Ginette FAROUX, Madame Valérie FERNANDEZ, Monsieur Didier FISCHER, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Monsieur Grégory GARESTIER, Madame Affoh Marcelle GORBENA, Madame Sandrine GRANDGAMBE, Monsieur Philippe GUIGUEN, Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC, Madame Catherine HATAT, Monsieur Bertrand HOUILLON, Monsieur Eric-Alain JUNES, Madame Joséphine KOLLMANNSBERGER, Madame Karima LAKHLALKI-NFISSI, Madame Martine LETOUBLON, Monsieur François LIET, Madame Danielle MAJCHERCZYK, Monsieur Laurent MAZAURY, Monsieur Lorrain MERCKAERT, Monsieur Bernard MEYER, Monsieur Richard MEZIERES, Monsieur Thierry MICHEL, Monsieur Dominique MODESTE, Monsieur François MORTON, Monsieur Othman NASROU, Madame Nathalie PECNARD, Madame Catherine PERROTIN-RAUFASTE, Monsieur Frédéric REBOUL, Madame Laurence RENARD, Madame Alexandra ROSETTI, Madame Eva ROUSSEL, Madame Isabelle SATRE.

formant la majorité des membres en exercice

Absents :

Madame Anne-Claire FREMONT, Madame Josette GOMILA, Monsieur Yann LAMOTHE.

Secrétaire de séance : Madame Joséphine KOLLMANNSBERGER

Pouvoirs :

Monsieur Olivier AFONSO à Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Monsieur Laurent BLANCQUART à Madame Valérie FERNANDEZ, Madame Anne CAPIAUX à Monsieur Thierry MICHEL, Madame Sandrine CARNEIRO à Madame Eva ROUSSEL, Madame Hélène DENIAU à Madame Sandrine GRANDGAMBE, Monsieur Vivien GASQ à Madame Laurence RENARD, Monsieur Gérard GIRARDON à Madame Catherine CHABAY, Madame Adeline GUILLEUX à Madame Joséphine KOLLMANNSBERGER, Monsieur Jamal HRAIBA à Monsieur Pierre BASDEVANT, Monsieur Nicolas HUE à Monsieur Frédéric REBOUL, Madame Catherine HUN à Monsieur Philippe GUIGUEN, Monsieur Tristan JACQUES à Monsieur Bertrand HOUILLON, Monsieur Eric NAUDIN à Monsieur Grégory GARESTIER, Madame Annie-Joëlle PRIOU-HASNI à Madame Catherine PERROTIN-RAUFASTE, Madame Sarah RABAULT à Monsieur François MORTON, Monsieur Ali RABEH à Madame Noura DALI OUHARZOUNE, Monsieur Sébastien RAMAGE à Monsieur Richard MEZIERES, Madame Christine RENAUT à Monsieur Didier FISCHER, Madame Véronique ROCHER à Monsieur François LIET, Monsieur Brice VOIRIN à Monsieur Laurent MAZAURY.

Etudes Urbaines et Urbanisme Reglementaire

OBJET : 3 - (2023-36) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Clayes-sous-Bois - Abrogation de la délibération n°2022-475 en date du 15 décembre 2022 portant approbation du projet de PLU après enquête publique - Nouvelle délibération portant modification du projet de PLU après enquête publique et approbation du PLU

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

OBJET : 3 - (2023-36) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Clayes-sous-Bois - Abrogation de la délibération n°2022-475 en date du 15 décembre 2022 portant approbation du projet de PLU après enquête publique - Nouvelle délibération portant modification du projet de PLU après enquête publique et approbation du PLU

Le Conseil Communautaire

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5211-10

VU l'arrêté préfectoral n°2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 portant fusion de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendue aux communes de Maurepas et de Coignières, et instituant le nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1er janvier 2016,

VU l'arrêté préfectoral n°78-2019-10-28-003 en date du 28 octobre 2019 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du renouvellement général des conseils municipaux à 76 membres,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment son article L5211-57 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-46 ;

VU le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, et R. 123-1 et suivants ;

VU l'arrêté préfectoral n°2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 portant fusion de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendue aux communes de Maurepas et de Coignières, et instituant le nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1er janvier 2016 ;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 11 avril 2013 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Clayes-sous-Bois ;

VU l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération en date du 6 juin 2017 portant mise à jour dudit PLU, afin de prendre en compte l'arrêté préfectoral n°2016-361-0040 en date du 26 décembre 2016, portant institution des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur le territoire de la Commune des Clayes-sous-Bois ;

VU la délibération n°2017-359 du Conseil Communautaire en date du 28 septembre 2017 portant approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune des Clayes-sous-Bois ;

VU l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération en date du 24 octobre 2019 portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Saint-Quentin-en-Yvelines et des Plans Locaux d'Urbanisme des communes de Plaisir et des Clayes-sous-Bois afin de prendre en compte la délibération n°2018-402 du Conseil Communautaire du 20 décembre 2018 portant prise en considération du périmètre d'étude correspondant à l'espace dit « SQY High Tech » ;

VU la délibération n°2019-81 du Conseil Communautaire en date du 4 avril 2019 portant approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune des Clayes-sous-Bois ;

VU la décision IDF-2021-6696 en date du 28 décembre 2021 de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas, ne soumettant pas la modification dudit PLU à évaluation environnementale ;

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

VU la décision N° E22000035/78, en date du 26 avril 2022, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, portant désignation de Monsieur Fabien GHEZ, Cadre d'Entreprise en retraite, en qualité de Commissaire-enquêteur pour l'enquête publique relative à la modification du PLU des Clayes-sous-Bois

VU l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 17 mai 2022, qui a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Clayes-sous-Bois pour une durée de 33 jours consécutifs, du jeudi 16 juin 2022 au lundi 18 juillet 2022 ;

VU le dossier du projet de modification du PLU soumis à enquête publique ;

VU le rapport, les conclusions et l'avis favorable assorti de sept recommandations datés du 20 septembre 2022 de Monsieur le commissaire-enquêteur relatifs au projet de modification du PLU ;

VU la délibération n°2022-475 du Conseil Communautaire en date du 15 décembre 2022 portant approbation de la modification n°2 du PLU après enquête publique;

VU la délibération du conseil municipal des Clayes-sous-Bois en date du 11 janvier 2023 portant avis favorable audit projet de modification du PLU modifié après enquête publique et à l'approbation par le Conseil communautaire de Saint Quentin en Yvelines dudit projet ;

CONSIDERANT que ladite procédure de modification a été engagée à la demande de la commune des Clayes-sous-Bois afin de permettre et accompagner la construction de 120 à 150 logements sur le secteur dit du « Gros Caillou » ;

CONSIDERANT qu'ainsi les modifications portent sur l'ajout d'une OAP, le plan de zonage et le règlement ;

CONSIDERANT que le rapport de présentation particulier à la présente procédure de modification complète le rapport de présentation du PLU approuvé le 11 avril 2013 ;

CONSIDERANT que les modifications apportées au droit des sols s'inscrivent dans le parti d'urbanisme précédemment défini dans le cadre du PADD du PLU des Clayes-sous-Bois ;

CONSIDERANT que lesdites modifications visent effectivement pour partie à répondre aux objectifs identifiés dans l'ensemble des axes du PADD du PLU notamment dans leurs orientations « Conforter le parcours résidentiel sur la commune et adapter le parc de logements aux besoins » (axe n° 1 : Pour une ville attractive et dynamique), « Atténuer les coupures entre les quartiers » (axe n°2 : Pour une ville fonctionnelle), « Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties » (axe n°3 : Pour une ville agréable), « Développer la qualité environnementale », et « Favoriser les opérations et constructions respectueuses de l'environnement » (axe n°4 : Pour une ville écologique), en particulier les dispositions opposables de l'OAP ajoutée ;

CONSIDERANT que le projet de modification ne comporte pas de graves risques de nuisances, et que par son objet n'a aucun impact nouveau sur les zones Natura 2000 situées à proximité immédiate du territoire de la commune et plus généralement sur l'environnement, par rapport à la précédente rédaction du PLU des Clayes-sous-Bois. En effet, les évolutions apportées au droit des sols ont un caractère mineur et s'inscrivent dans le parti d'urbanisme précédemment défini ;

CONSIDERANT que préalablement à l'enquête publique, le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées (PPA) et que leurs avis recueillis dans ce cadre ont été joints au dossier d'enquête publique ;

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

CONSIDERANT qu'à cet égard, trois Personnes Publiques Associées ont formulé un avis au projet de modification du PLU des Clayes-sous-Bois :

- La commune de Chavenay, par courrier du 28 avril 2022 a formulé un avis défavorable au projet de modification du PLU des Clayes-sous-Bois. Les remarques portent sur :
 - o La densité de logements trop élevée ;
 - o La circulation, en n'expliquant pas les impacts en termes de trafic et de circulation sur les voies en direction de Chavenay et ne fait état d'aucune étude sur la destination des flux actuels et ceux engendrés par le projet ;
 - o Le stationnement en n'indiquant pas le nombre de places de stationnement au sein de l'OAP ;
 - o Le cadre de vie en indiquant que le terme « écoquartier » n'est pas approprié et que la modification n'est pas volontariste en termes de respect des principes de développement durable ;
- Le département des Yvelines, par courrier du 18 mai 2022, au regard de la proportion de logements sociaux à l'échelle de la commune après l'opération, recommande d'indiquer le taux de 30% de logements locatifs sociaux comme un minimum à atteindre. Il suggère « de mentionner une perspective de réalisation de logements sociaux en bail réel solidaire, complémentaire de l'offre minimale de 30% de logements locatifs sociaux, afin de porter à 45%, voire davantage, le taux de logements pouvant être décomptés comme sociaux sur cette opération ». Il suggère également d'approfondir :
 - o le stationnement à prévoir notamment rue de Gros Caillou (voirie de largeur relativement limitée, apport journalier de véhicules lié à l'entreprise ATOS)
 - o la création de liaisons douces inter-quartiers (accès de riverains à l'arrêt de bus « Gros Caillou »).
- Monsieur le Préfet des Yvelines, par courrier daté du 10 juin 2022, a salué la mise en place d'une OAP pour encadrer l'opération prévue et demande que la commune prenne « l'ensemble des mesures réglementaires à sa disposition » pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux et considère, étant donné que 55,3 % du parc de résidence des Clayes-sous-Bois est constitué de T3 et T4 pour seulement 10, 7% de T1 et T2, qu'il « serait également intéressant de prévoir un nombre minimum de T1 et T2 dans l'OAP proposée » ;

CONSIDERANT qu'en accord avec la commune, Monsieur le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines, par arrêté en date du 17 mai 2022, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification, du dudit PLU pour une durée de 33 jours consécutifs, du jeudi 16 juin 2022 au lundi 18 juillet 2022 ;

CONSIDERANT que 8 observations du public ont pu être ainsi recueillies dans la cadre de l'enquête publique et qu'elles portaient sur les thèmes suivants :

- Défaut d'information sur le projet et imprécision du dossier
- Perte d'ensoleillement et de la vue pour les maisons autour du site
- Dévalorisation des biens
- Fragilisation des habitations proches
- Distance par rapport aux constructions existantes
- Evacuation des eaux pluviales
- Circulation et stationnement
- Tranquillité et sécurité
- Divers

CONSIDERANT que Monsieur le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse à la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines le 22 juillet 2022 et que la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a rédigé un mémoire en réponse envoyé au commissaire enquêteur par courriel en date du 14 septembre 2022 ;

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

CONSIDERANT que Monsieur le commissaire-enquêteur dans son rapport et conclusions datés du 20 septembre 2022 a émis un avis favorable sur le projet de modification du PLU de la commune des Clayes-sous-Bois assorti de sept recommandations :

1. que le maître d'ouvrage du projet fasse réaliser un référé préventif, qui consiste à faire désigner un expert judiciaire avant le début des travaux de construction, dont la mission devrait normalement se poursuivre jusqu'à l'achèvement des travaux ;
2. qu'une distance minimale de 20 mètres entre les nouvelles constructions et les habitations existantes devra être respectée si rien ne s'y oppose au plan technique ;
3. qu'il soit clairement indiqué dans le projet que le stationnement prévu pour les futurs habitants sera fait en souterrain ;
4. Il fait remarquer toutefois que l'existence de parking souterrains ne supprimera pas le stationnement « sauvage » et recommande que soient mises en œuvre des mesures d'interdiction et de dissuasion efficaces pour l'empêcher ;
5. que le maître d'ouvrage se rapproche de l'association LCVT (LES CLAYES VILLEPREUX EN TRANSITION) au sujet des dispositions à prendre en matière d'éclairage ;
6. le commissaire enquêteur rappelle que le PDUIF précise que « la valeur de la norme plancher à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffère selon les communes. Elle ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (selon les derniers résultats disponibles du recensement de la population lors de la révision du PLU). » Ce qui revient pour la commune des Clayes-sous-Bois à construire 2,4 places de stationnement par logement, ce qui n'est pas le chiffre indiqué par le maître d'ouvrage. Il recommande que ces points soient précisés dans le cadre du projet.
7. Il recommande de plus, concernant les transports en commun, de préciser les conditions et facilités d'utilisation des transports en commun et l'accessibilité de l'arrêt de bus « Gros Caillou » pour les riverains ;

CONSIDERANT que les première, quatrième et cinquième recommandations formulées par le commissaire enquêteur ne nécessitent pas une évolution du document d'urbanisme ;

CONSIDERANT qu'il est ainsi proposé de retenir les autres recommandations et de compléter l'OAP par les conclusions de l'étude de circulation réalisée par SQY afin de répondre aux recommandations des PPA au sujet de la circulation, les autres recommandations des PPA ayant fait l'objet de réponses argumentées dans le cadre du mémoire en réponse au PV de Monsieur le commissaire-enquêteur ;

CONSIDERANT que, pour faire suite à la deuxième recommandation, il est proposé dans l'écriture de l'OAP d'inscrire une distance minimale allant de 18 (au lieu de 15) à 20 mètres afin d'accorder une souplesse dans la réalisation du projet ;

CONSIDERANT que le projet de modification du PLU soumis à enquête publique sera donc amendé en ce sens ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L. 5211-57 du code général des collectivités territoriales, qui dispose que les décisions du conseil d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont les effets ne concernent qu'une seule des communes membres ne peuvent être prises qu'après avis du conseil municipal de cette commune ;

CONSIDERANT que par délibération n°2022-475 en date du 15 décembre 2022, le conseil communautaire avait approuvé la modification dudit PLU sans que le conseil municipal de la commune des Clayes-sous-Bois n'ait formulé préalablement à ladite délibération du conseil communautaire susvisée d'avis sur l'approbation du projet de PLU modifié ;

CONSIDERANT qu'il est ainsi proposé d'abroger ladite délibération n°2022-475 du conseil communautaire en date du 15 décembre 2022 eu égard à sa fragilité juridique et d'approuver à nouveau la modification dudit PLU après que le conseil municipal ait par délibération en date du 11 janvier 2023 formulé un avis favorable audit projet de modification du PLU ;

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

CONSIDERANT que le projet de modification PLU ainsi modifié peut-être approuvé ;

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission Aménagement et Mobilités en date du 02 février 2023 ;

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Abroge la délibération n°2022-475 du conseil communautaire en date du 15 décembre 2022.

Article 2 : Approuve les modifications apportées au projet de dossier de modification du PLU de la commune des Clayes-sous-Bois soumis à enquête publique du jeudi 16 juin 2022 au lundi 18 juillet 2022, telles qu'elles sont énumérées dans la liste jointe en annexe de la présente délibération.

Article 3 : Approuve le dossier de modification du PLU de la commune des Clayes-sous-Bois ainsi modifié, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Article 4 : Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la Mairie des Clayes-sous-Bois et au siège de Saint-Quentin-en-Yvelines pendant un mois et d'une mention dans au moins un journal local diffusé dans le département.

Article 5 : Dit que le dossier de modification du PLU est tenu à la disposition du public à la Mairie des Clayes-sous-Bois, au siège de Saint-Quentin-en-Yvelines (Direction de l'Urbanisme et de la Prospective) et à la Préfecture de Versailles aux jours et heures habituels d'ouverture.

Article 6 : Précise que la présente délibération sera exécutoire :

- un mois après sa transmission en Préfecture de Versailles,
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

Article 7 : Dit que la présente délibération sera transmise à :

- M. le Préfet de Versailles ;
- M. le Directeur de la Direction Départementale des Territoires ;
- M. le Maire des Clayes-sous-Bois.

Publié sur le site de la Communauté d'Agglomération <https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr/fr>

Adopté à l'unanimité par 73 voix pour

FAIT ET DELIBERE, SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président

Jean-Michel FOURGOUS

«signé électroniquement le 23/02/23

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

SQ

Terre d'innovations

DEPARTEMENT DES YVELINES

Les Clayes-Sous-Bois



Mairie

Place Charles de Gaulle

78340 Les Clayes-Sous-Bois

PLAN LOCAL D'URBANISME LES CLAYES-SOUS-BOIS



MODIFICATION n°2 du PLU APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire du 16/02/2023

Le Président

Jean-Michel FOURGOUS

COIGNIERES

ÉLANCOURT

GUYANCOURT

LA VERRIÈRE

LES CLAYES-SOUS-BOIS

MAGNY-LES-HAMEAUX

MAUREPAS

MONTIGNY-LE-BRETONNEUX

PLAISIR

TRAPPES

VILLEPREUX

VOISINS-LE-BRETONNEUX



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

COMMUNE DES CLAYES-SOUS-BOIS

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

SOMMAIRE

- 1) Notice de présentation**
- 2) Rapport de présentation modifié suite à l'enquête publique**
- 3) OAP – Secteur du Gros Caillou modifiée suite à l'enquête publique**
- 4) Règlement**
- 5) Plans de zonage**
 - 1. Plan de zonage général au 1/5000^{ème}**
 - 2. Plan de zonage Centre au 1/2000^{ème}**

SQ

Terre d'innovations

DEPARTEMENT DES YVELINES

Les Clayes-Sous-Bois



Mairie

Place Charles de Gaulle

78340 Les Clayes-Sous-Bois

PLAN LOCAL D'URBANISME LES CLAYES-SOUS-BOIS



MODIFICATION n°2 du PLU APPROBATION

I. Notice de Présentation

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire du 16/02/2023

Le Président

Jean-Michel FOURGOUS

COIGNIERES

ÉLANCOURT

GUYANCOURT

LA VERRIÈRE

LES CLAYES-SOUS-BOIS

MAGNY-LES-HAMEAUX

MAUREPAS

MONTIGNY-LE-BRETONNEUX

PLAISIR

TRAPPES

VILLEPREUX

VOISINS-LE-BRETONNEUX



NOTICE DE PRESENTATION

Modification n°2 du PLU de la Commune des Clayes-sous-Bois

Approbation

Les textes applicables relatifs à l'élaboration et au contenu d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont issus, notamment du Code de l'Urbanisme et, en particulier, des articles L.153-1 et suivants et R. 151-1 et suivants et plus particulièrement ses dispositions de l'article L.153-41. Les articles L153-36 à L153-48 et L123-3 règlent plus particulièrement le régime juridique de la procédure de modification.

Par ailleurs, l'enquête publique portant sur ce document d'urbanisme est régie par le Code de l'Environnement, et, notamment, les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.

Maitre **d'ouvrage** : la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines - Direction de l'urbanisme et de la Prospective - 1 rue Eugène Hénaff, ZA du Buisson de la Couldre, BP 10118, 78192 Trappes CEDEX (tél : 01.39.44.80.80 - Fax : 01.30.57.12.64). Le responsable du projet est Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Président de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Contexte et objet de la modification

Depuis son approbation le 11 avril 2013, le PLU de la commune des Clayes-sous-Bois a connu :

- Une modification simplifiée approuvée le 28 septembre 2017 destinée à modifier le zonage d'une parcelle (passage de la zone UC en UAb) afin de permettre la réalisation d'une nouvelle halle de marché ;
- Une modification de droit commun approuvée le 9 avril 2019 destinée à mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec le PDUIF et à modifier une disposition réglementaire pour supprimer une bande de constructibilité de 25m qui ne répondait pas aux objectifs initialement souhaités lors de sa mise en place ;
- Une mise à jour en date du 6 juin 2017 afin de prendre en compte l'institution de Servitudes d'Utilité Publique liées à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur le territoire communal ;
- Une seconde mise à jour en date du 24 octobre 2019 afin de prendre en considération un périmètre d'étude correspondant à l'espace dit « SQY High Tech » et y instituant ainsi un périmètre de sursis à statuer.

La révision du PLU communal a été prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2020 pour une approbation projetée en septembre 2023.

Par anticipation à cette révision, la présente modification est lancée pour encadrer l'évolution d'un site qui s'inscrit dans une zone déjà classée comme urbaine (mais en zone UE, dédiée aux activités économiques). L'objectif est de pouvoir accueillir un projet allant de 120 à 150 logements, accueillant environ 360 habitants supplémentaires, ce qui contribuerait également à atteindre les objectifs de la Commune en matière de réalisation de logements locatifs sociaux. Cette évolution s'inscrit pleinement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU et poursuit plusieurs de ses objectifs, notamment celui de « *Promouvoir et réaliser une opération exemplaire, sous forme d'un éco-quartier sur le site de la rue du Gros Caillou* » (axe 4 du PADD – Pour une ville écologique).

La modification vise donc à classer un terrain de 16 326 m² composé de huit parcelles (AB 79 à 82 et AB 113 à 116) en zone UD, dédiée aux ensembles résidentiels. Cette évolution permettrait ainsi la destination Habitation sur le secteur, et donc le projet urbain souhaité, dans une temporalité plus rapide que celle de la révision. En outre, la maîtrise foncière d'un opérateur unique sur l'ensemble des parcelles appartenant aujourd'hui à différents propriétaires présente l'avantage d'une meilleure cohérence sur le terrain.

Les pièces du PLU modifiées par le présent projet de modification sont le plan de zonage et l'ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur. Un rapport de présentation particulier à la présente procédure de modification complète le rapport de présentation du PLU approuvé le 11 avril 2013.

Dans le détail, l'emprise au sol maximale autorisée en zone UE est de 70%. Celle-ci sera amoindrie par le passage en zone UD, dont le règlement est moins permissif, qui limite l'emprise au sol à 40% pour les constructions principales et 10% pour les constructions annexes. Dans le cadre de l'OAP, la possibilité de réaliser ces 10% supplémentaires d'emprise au sol sera supprimée, d'où une emprise au sol maximale du terrain à 40%, soit 30% de moins que ce qui est actuellement autorisé afin de conserver les caractéristiques écologiques du site.

En termes d'espaces verts, le règlement de la zone UE exige que seuls 10% du terrain soit végétalisés avec des aires de stationnement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100m². Le règlement de la zone UD est plus généreux sur les espaces verts : au moins 50% des espaces non bâtis devront faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain. Là encore, l'OAP vient affiner ces règles en détaillant la localisation de ces espaces verts, afin de maintenir la sous-trame herbacée existante, et les perméabilités dont le projet devra tenir compte.

Comme évoquée ci-dessus, cette modification du zonage sera accompagnée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'objectif est de décliner la volonté de créer un éco-quartier tel qu'inscrit dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Cette OAP permet de s'assurer notamment :

- de la réalisation d'un ouvrage technique de rétention type noue paysagère à l'arrière de la parcelle afin de gérer au mieux les eaux pluviales du projet et de réguler les eaux pluviales situées en amont du projet ;
- de la création d'espaces extérieurs généreux dans le projet immobilier ;

- de l'aménagement de cheminements doux entre le quartier pavillonnaire au sud et la rue du Gros Caillou ;
- du maintien de continuités visuelles depuis les impasses au sud de l'opération.

Le périmètre de servitude instauré lors de l'élaboration du PLU au titre de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme sur ce terrain sera également supprimé puisqu'il n'a plus d'effet (durée limitée à 5 ans après l'approbation du PLU).

Ces modifications n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification ne comporte pas de graves risques de nuisances.

En outre, cette modification de par son objet n'a aucun impact nouveau sur les zones Natura 2000 situées à l'extérieur du territoire de la commune, et plus généralement sur l'environnement, par rapport à la précédente rédaction du PLU communal. Elle n'impacte qu'un secteur bien localisé et enclavé dans des espaces d'ores et déjà urbanisés.

La suite de la procédure

Le projet de modification du PLU a été transmis aux personnes publiques associées le 6 avril 2022. Les avis de ces personnes publiques associées quand ils ont été reçus ont été joints au dossier d'enquête publique.

Une enquête publique a été organisée. L'enquête publique est ainsi le moment privilégié au cours duquel le public peut faire ses observations, demandes ou propositions, par rapport au projet de modification du PLU mais non encore approuvé de manière à faire évoluer le projet. Une autorité indépendante et neutre est présente pour recevoir ces observations et formuler un avis : le commissaire enquêteur.

L'enquête publique, après la nomination par le Tribunal administratif, le 26 avril 2022, de Monsieur Fabien GHEZ, commissaire enquêteur, s'est déroulée du 16 juin 2022 – 9h00 au 18 juillet 2022 – 17h30.

Trois permanences ont été tenues :

- o Le jeudi 16 juin 2022 de 09h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête),
- o Le mercredi 6 juillet 2022 de 14h30 à 17h30,
- o Le lundi 18 juillet 2022 de 14h30 à 17h30 (clôture de l'enquête).

Le projet de modification du PLU et les pièces qui s'y rapportent, ont été mis à la consultation du public qui en a pris connaissance sur des supports papiers et électronique pendant toute la durée de l'enquête publique. Le public a fait part de ses observations, demandes et propositions, soit sur le registre d'enquête papier, soit sur le registre électronique, soit par courrier ou soit directement auprès du Commissaire enquêteur. Il y a eu 5 visites à la mairie des Clayes-sous-Bois ayant donné lieu ou non à des inscriptions sur le registre, 7 courriers ou mails ont été reçus aux Clayes-sous-Bois

et 1 au siège de la communauté d'agglomération. 8 observations ont été valablement enregistrées par le commissaire enquêteur.

A l'issue de l'enquête :

Le rapport du commissaire enquêteur a été reçu en date du 20 septembre 2022. Il a émis un avis motivé favorable sur le projet de modification du PLU de la commune des Clayes-sous-Bois assorti de sept recommandations :

- *Concernant la fragilisation des habitations proches* : le commissaire enquêteur recommande que le maître d'ouvrage du projet fasse réaliser un référé préventif, qui consiste à faire désigner un expert judiciaire avant le début des travaux de construction, dont la mission devrait normalement se poursuivre jusqu'à l'achèvement des travaux.
- *Concernant la distance des constructions par rapport aux constructions existantes* : le commissaire enquêteur recommande qu'une distance minimum de 20 mètres entre les nouvelles constructions et les habitations existantes devra être respectée si rien ne s'y oppose au plan technique.
- *Concernant la circulation et le stationnement* : le commissaire enquêteur recommande afin d'éviter toute confusion, qu'il soit clairement indiqué dans le projet que le stationnement prévu pour les futurs habitants sera fait en souterrain. Il fait remarquer toutefois que l'existence de parking souterrains ne supprimera pas le stationnement « sauvage » et recommande que soient mises en œuvre des mesures d'interdiction et de dissuasion efficaces pour l'empêcher.
- *Concernant la pollution lumineuse* : le commissaire enquêteur recommande que le maître d'ouvrage se rapproche de l'association LCVT (LES CLAYES VILLEPREUX EN TRANSITION) au sujet des dispositions à prendre en matière d'éclairage.
- *Concernant les observations de la commune de Chavenay sur le stationnement* : le commissaire enquêteur rappelle que le PDUIF précise que « La valeur de la norme plancher à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffère selon les communes. Elle ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (selon les derniers résultats disponibles du recensement de la population lors de la révision du PLU). » Ce qui revient pour la commune des Clayes-sous-Bois à construire 2,4 places de stationnement par logement, ce qui n'est pas le chiffrage indiqué par le maître d'ouvrage. Il recommande que ces points soient précisés dans le cadre du projet. Il recommande de plus, concernant les transports en commun, de préciser les conditions et facilités

d'utiliser les transports en commun et l'accessibilité de l'arrêt de bus « Gros Caillou » pour les riverains.

A la lumière de ce rapport et de cet avis motivé du Commissaire enquêteur, des avis des PPA qui ont été joints au dossier et des observations du public, la Communauté d'agglomération a examiné les demandes, propositions et observations formulées sur la modification du PLU. Elle a proposé des amendements du projet de modification du PLU, au commissaire enquêteur.

Le Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération est appelé à approuver le projet de modification du PLU des Clayes-sous-Bois en décidant éventuellement d'y apporter les modifications qu'il estime nécessaires ou opportunes pour tenir compte des avis émis, des observations, demandes ou propositions formulées lors de l'enquête et du rapport et de l'avis motivé du Commissaire enquêteur.

Les étapes de la procédure relative à modification du PLU

Décision d'engager une
Modification du PLU
(septembre 2021)



Préparation du dossier



Saisine de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale
Examen au cas par cas
(1^{er} octobre 2021 – réponse : 28 décembre 2021)



Transmission du dossier du projet de modification du PLU
aux personnes publiques associées (PPA) y compris la MRAe *(6 avril 2022)*



Désignation du Commissaire-enquêteur par le Président du Tribunal Administratif
(26 avril 2022)



Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-
Yvelines prescrivant l'enquête publique *(17 mai 2022)*



Enquête publique d'une durée d'UN mois *(du 16 juin au 18 juillet 2022)*



Remise du rapport et des conclusions
du commissaire enquêteur *(20 septembre 2022)*



Le projet est éventuellement modifié
suite à l'enquête publique *(septembre – novembre 2022)*



Stade de la
procédure



Avis du Conseil Municipal des Clayes-sous-Bois sur le projet de Modification
Approbation par le Conseil Communautaire de SQY *(décembre 2022)*

SQ

Terre d'innovations

DEPARTEMENT DES YVELINES

Les Clayes-Sous-Bois



Mairie

Place Charles de Gaulle

78340 Les Clayes-Sous-Bois

PLAN LOCAL D'URBANISME LES CLAYES-SOUS-BOIS



MODIFICATION n°2 du PLU APPROBATION

2. Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire du 16/02/2023

Le Président

Jean-Michel FOURGOUS

COIGNIERES

ÉLANCOURT

GUYANCOURT

LA VERRIÈRE

LES CLAYES-SOUS-BOIS

MAGNY-LES-HAMEAUX

MAUREPAS

MONTIGNY-LE-BRETONNEUX

PLAISIR

TRAPPES

VILLEPREUX

VOISINS-LE-BRETONNEUX



Modification n°2 du PLU des Clayes-sous-Bois

SOMMAIRE

Contexte de la modification.....	2
Le champ d'application de la Modification du PLU des Clayes-sous-Bois.....	2
Rappel des axes du PADD du PLU des Clayes-sous-Bois.....	3
Les modifications proposées.....	3
Tableau récapitulatif des modifications apportées au document d'urbanisme.....	4

CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Depuis son approbation le 11 avril 2013, le PLU de la commune des Clayes-sous-Bois a connu :

- Une modification simplifiée approuvée le 28 septembre 2017 destinée à modifier le zonage d'une parcelle (passage de la zone UC en UAb) afin de permettre la réalisation d'une nouvelle halle de marché ;
- Une modification de droit commun approuvée le 9 avril 2019 destinée à mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec le PDUIF et à modifier une disposition réglementaire pour supprimer une bande de constructibilité de 25m qui ne répondait pas aux objectifs initialement souhaités lors de sa mise en place ;
- Une mise à jour en date du 6 juin 2017 afin de prendre en compte l'institution de Servitudes d'Utilité Publique liées à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur le territoire communal ;
- Une seconde mise à jour en date du 24 octobre 2019 afin de prendre en considération un périmètre d'étude correspondant à l'espace dit « SOY High Tech » et y instituant ainsi un périmètre de sursis à statuer.

La révision du PLU communal a été prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2020.

LE CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION DU PLU DES CLAYES-SOUS-BOIS

Par anticipation à cette révision, la présente modification est lancée pour encadrer l'évolution d'un site en friche qui s'inscrit dans une zone déjà classée comme urbaine (mais en zone UE, dédiée aux activités économiques). L'objectif poursuivi est de rendre possible un projet allant de 120 à 150 logements, accueillant environ 360 habitants supplémentaires, permettant ainsi :

- de contribuer à atteindre les objectifs de la Commune en matière de réalisation de logements locatifs sociaux ;
- de répondre à la demande de diversification du parc de logements et de conforter le parcours résidentiel sur la Commune.

Cette évolution est aussi l'occasion de repenser le terrain dans sa globalité en y traitant de façon plus qualitative l'espace public de la rue du Gros Caillou, de garantir le maintien de la sous-trame herbacée présente sur le secteur et de profiter de ce réaménagement pour solutionner les problématiques qui se posent en matière d'assainissement à l'échelle du quartier.

Dans les faits, la modification vise donc à classer un terrain actuellement en friche de 16 326 m² composé de huit parcelles (AB 79 à 82 et AB 113 à 116) en zone UD, dédiée aux ensembles résidentiels. Cette évolution permettrait ainsi la destination habitation sur le secteur, et donc un projet de logements comprenant des logements sociaux, dans une temporalité plus rapide que celle de la révision, d'autant plus que cette modification s'inscrit pleinement dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur (voir tableau récapitulatif). En outre, la maîtrise foncière d'un opérateur unique sur l'ensemble des parcelles appartenant aujourd'hui à différents propriétaires présente l'avantage d'une meilleure cohérence sur le terrain.

Les pièces du PLU modifiées par le présent projet de modification sont le plan de zonage, le règlement écrit marginalement modifié et l'ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur. Le présent rapport de présentation complète le rapport de présentation du PLU approuvé le 11 avril 2013.

Dans le détail, l'emprise au sol maximale autorisée en zone UE est de 70%. Celle-ci sera largement amoindrie par le passage en zone UD, dont le règlement est moins permissif, qui limite l'emprise au sol à 40% pour les constructions principales et 10% pour les constructions annexes. Dans le cadre de l'OAP, la possibilité de réaliser ces 10% supplémentaires d'emprise au sol sera supprimée, d'où une emprise au sol maximale du terrain à 40%, soit 30% de moins que ce qui est actuellement autorisé. La hauteur maximale autorisée est également ramenée à R+2+A au lieu de R+3+C ou R+4 en zone UD dans un souci de bonne insertion urbaine et architecturale de l'opération.

En termes d'espaces verts, le règlement de la zone UE exige qu'au moins 10% du terrain soient végétalisés avec des aires de stationnement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100m². Le règlement de la zone UD est plus généreux sur les espaces verts : au moins 50% des espaces non bâtis devront faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain. Là encore, l'OAP vient affiner ces règles en détaillant la localisation de ces espaces verts, afin de maintenir la sous-trame herbacée existante, et les perméabilités dont le projet devra tenir compte.

Comme évoquée ci-dessus, cette modification du zonage sera accompagnée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'objectif est de décliner la volonté de créer un éco-quartier tel qu'inscrit dans les objectifs du PADD du PLU. Cette OAP permet notamment de s'assurer :

- de la réalisation d'une noue paysagère à l'arrière de la parcelle afin de gérer au mieux les eaux pluviales du projet et de réguler les eaux pluviales situées en amont du projet ;
- de la création d'espaces extérieurs généreux dans le projet immobilier ;
- de l'aménagement de cheminements doux entre le quartier pavillonnaire au sud et la rue du Gros Caillou ;
- du maintien de continuités visuelles depuis les impasses au sud de l'opération.

Le périmètre de servitude instauré lors de l'élaboration du PLU au titre de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme sur ce terrain sera également supprimé puisqu'il n'a plus d'effet (durée limitée à 5 ans après l'approbation du PLU). Quelques modifications à la marge du règlement écrit seront également effectuées afin de clarifier et préciser les règles, notamment en termes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux clôtures et à la différenciation entre les toitures en pente et les toitures terrasses dans divers articles.

Ces modifications n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Par ailleurs, cette modification de par son objet n'a aucun impact nouveau sur les zones Natura 2000 situées à l'extérieur du territoire de la commune, et plus généralement sur l'environnement, par rapport à la précédente rédaction du PLU communal. Elle n'impacte qu'un secteur bien localisé et enclavé dans des espaces d'ores et déjà urbanisés.

En outre, **une demande d'examen au cas par cas portant sur l'actuelle procédure de Modification a été soumise le 4 novembre 2021 à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). Par décision en date du 28 décembre 2021, la MRAe a considéré que cette Modification n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine. Elle a ainsi été dispensée d'évaluation environnementale.** Cette décision est accessible par le lien ci-après : http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021-12-28_decision-modif2-plu-les-clayes-sous-bois_signee.pdf

RAPPEL DES AXES DU PADD DU PLU DES CLAYES-SOUS-BOIS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU communal comporte quatre orientations. Les objectifs poursuivis par la présente modification apparaissent en gras ci-dessous :

Axe n°1 : Pour une ville attractive et dynamique

- Conforter le parcours résidentiel sur la commune et adapter le parc de logements aux besoins
- Contribuer au développement économique
- Affirmer les fonctions du centre-ville

Axe n°2 : Pour une ville fonctionnelle

- Conforter les polarités
- Atténuer les coupures entre les quartiers
- Favoriser l'usage de transports alternatifs à la voiture

Axe n°3 : Pour une ville agréable

- Valoriser les paysages et espaces naturels
- Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties
- Valoriser le patrimoine, naturel et bâti

Axe n°4 : Pour une ville écologique

- Poursuivre la limitation des risques, nuisances et pollutions urbaines
- Développer la qualité environnementale
- **Favoriser les opérations et constructions respectueuses de l'environnement**

Les éléments se rapportant à chacun de ces objectifs, tout particulièrement dans le cadre de l'OAP, seront précisés dans le tableau récapitulatif des modifications apportées au document d'urbanisme ci-dessous.

LES MODIFICATIONS PROPOSEES

Conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, la modification de droit commun est proposée parce qu'elle :

- Soit majore de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit diminue ces possibilités de construire ;
- Soit réduit la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit applique l'article L. 131-9 du présent code

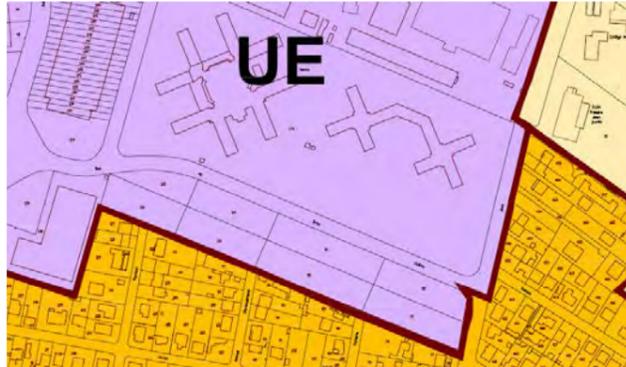
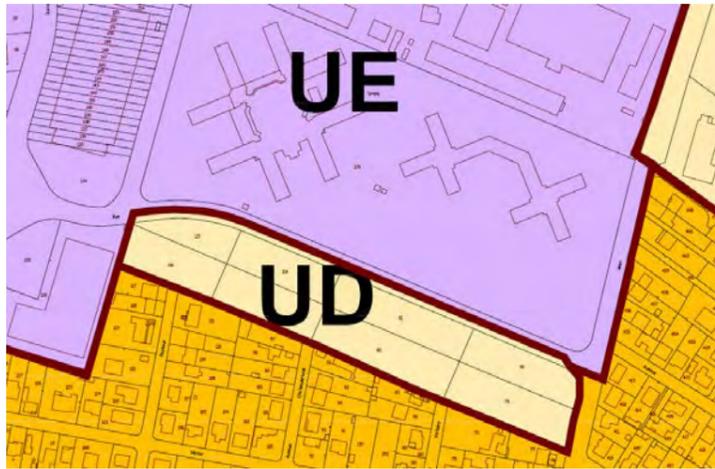
En l'espèce, cette modification vient diminuer les possibilités de construire, comme exposé précédemment dans la partie champ d'application de la modification du PLU des Clayes-sous-Bois. Ces évolutions ne sont toutefois pas de nature à engager une révision du document.

Conformément à cet article, plusieurs types d'évolutions constituent la modification du PLU :

- Ajout d'une OAP au PLU portant sur le secteur de projet dit du « Gros Caillou » ;
- Modifications apportées au plan de zonage/règlement graphique ;
- Évolutions à la marge du règlement écrit.

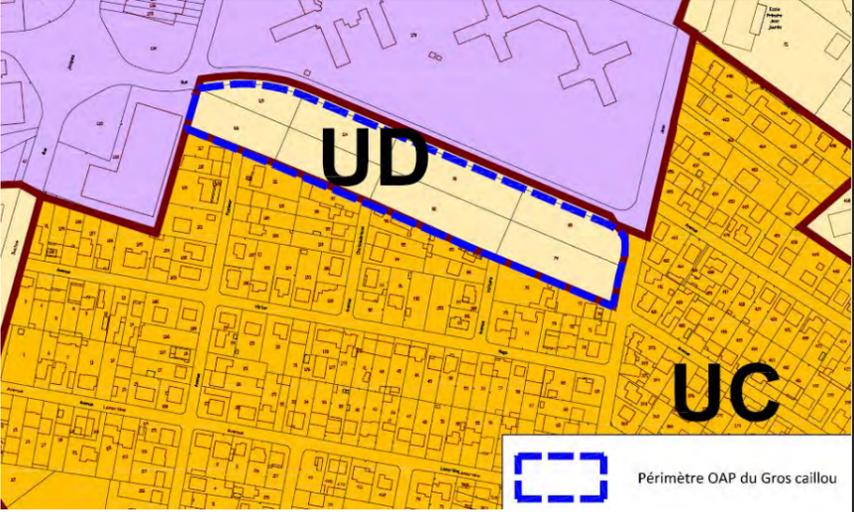
TABLEAU RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME

En rouge : modifications apportées suite à l'enquête publique

Eléments modifiés	Zonages impactés	Justifications	Proposition de modification	N° de(des) l'Axe(s) du PADD mis en valeur
<p>Règlement graphique</p> <p>Passage en zone UD de huit parcelles, représentant 16 326 m², initialement classées en zone UE</p> 	UE en UD	<p>Afin de permettre la destination Habitat sur le terrain, les parcelles AB 79 à 82 et AB 113 à 116 seront classées en zone UD et non plus en zone UE, dédiée exclusivement aux activités économiques. La zone UD concerne les ensembles résidentiels constitués d'habitat collectif de plus grande hauteur, typologie souhaitée sur le terrain.</p> <p>Cette évolution permettra ainsi d'accueillir une opération immobilière de logements qui favorisera les parcours résidentiels des jeunes ménages, des familles en début de parcours et des personnes âgées en proposant des produits adaptés à chaque étape de la vie. L'un des objectifs est aussi de répondre aux besoins de l'ensemble de la population en fonction de leurs revenus à travers de l'accession libre et du locatif social avec une diversité dans les tailles de logements proposées.</p> <p>En termes de qualité urbaine, la zone UD exige également qu'au moins 50% des espaces non bâtis fassent l'objet d'un traitement végétalisé de qualité, contre 10% en zone UE, et que les aires de stationnement soient plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.</p>		<p>Axe n°1 : Pour une ville attractive et dynamique</p> <p>Objectif : Conforter le parcours résidentiel sur la commune et adapter le parc de logements aux besoins</p>
<p>Règlement graphique</p> <p>Suppression d'un périmètre de servitude instauré lors de l'élaboration du PLU au titre de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme sur le terrain objet de la présente procédure</p>	UD	<p>Ce périmètre, dont la durée est limitée à 5 ans après l'approbation du PLU, n'a plus d'effet depuis 2018. Il n'a donc plus lieu d'être représenté sur le règlement graphique.</p>	Suppression de l'aplat sur le règlement graphique	Aucun

<p>OAP</p> <p>Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)</p>	<p>UD</p>	<p>La création de cette OAP doit permettre d'encadrer plus précisément l'évolution du site dit du Gros Caillou et de s'assurer de la qualité du projet et de la poursuite des objectifs inscrits au sein du PADD, notamment celui de réaliser une opération exemplaire en matière environnementale, sous forme d'un éco-quartier.</p> <p>Pour cela, l'OAP est plus précise que le règlement de la zone UD, tout particulièrement sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afin de garantir un équilibre entre espaces verts et espaces construits dans les emprises collectives, l'emprise au sol est ramenée à 40%, • Une hauteur des bâtiments abaissée à R+2+A contre R+3+C ou R+4 dans le règlement de la zone UD afin de garantir sa bonne insertion urbaine et architecturale, • Un schéma de l'aménagement du secteur avec l'implantation du bâti et de leur adressage, des mobilités douces et les cônes de vue à respecter pour garantir la qualité urbaine de l'opération, • La gestion des eaux pluviales sera traitée par un ouvrage technique, participant à la Trame Verte et Bleue à l'échelle du quartier, qui permettra également d'anticiper sa mise en séparatif, • Une surface en espace vert plus importante que dans la règle générale afin d'assurer le maintien de la sous-trame herbacée présente dans le 	<p>Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle au sein du PLU</p> <p>Voir pièce jointe au présent rapport</p> <p><i>Suite à l'enquête publique et aux avis reçus des PPA, des modifications de l'OAP sont proposées afin de prendre en compte les recommandations du commissaire-enquêteur, notamment en :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - ajoutant les conclusions de l'étude mobilités dans la partie Contexte - Paragraphe Mobilités/Voirie ; - passant de 15 à 18 mètres la distance à respecter depuis le quartier pavillonnaire ; - ajoutant une prescription concernant la trame noire : « Préserver la trame noire en étudiant la modularité de l'éclairage public sur les sentes aménagées » ; - ajoutant la phrase : « A l'échelle du projet, le stationnement sera effectué en souterrain selon les normes inscrites dans le règlement écrit, conformes au PDUIF. » 	<p>Axe n°1 : Pour une ville attractive et dynamique</p> <p>Objectif : Conforter le parcours résidentiel sur la commune et adapter le parc de logements aux besoins</p> <p>Axe n°2 : Pour une ville fonctionnelle</p> <p>Objectif : Atténuer les coupures entre les quartiers</p> <p>Axe n°3 : Pour une ville agréable</p> <p>Objectif : Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties</p> <p>Axe n°4 : Pour une ville écologique</p> <p>Objectifs :</p>

		<p>secteur de projet et maintenir voire favoriser un corridor écologique.</p> <p>Cette OAP permet également de répondre aux objectifs des quatre axes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Axe 1</u> : En spécifiant la réalisation d'un projet allant de 120 à 150 logements comprenant 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU et en demandant de privilégier les moyennes typologies de logements au détriment des T5 et T6 qui entrent en concurrence avec des maisons avec jardins largement représentées dans le quartier, l'OAP permet de contribuer à l'atteinte de cet objectif. • <u>Axe 2</u> : Par la création de liaisons douces inter-quartier et de perméabilités pour les modes actifs entre le nord et le sud, permettant ainsi de rejoindre l'arrêt de bus Gros Caillou pour les habitants au sud du secteur, le maillage de liaisons douces est renforcé et les coupures entre les quartiers sont ainsi atténuées. • <u>Axe 3</u> : La demande de création d'espaces extérieurs, que ce soit les jardins des logements en rez-de-chaussée ou les espaces à l'arrière de la parcelle, permettent de garantir le maintien de la sous-trame herbacée présente sur le site. L'emprise au sol réduite à 40% permet également de maintenir un bon équilibre entre espaces verts et espaces construits dans les emprises collectives des grandes résidences dont les espaces communs doivent être valorisés. Ces règles répondent effectivement à l'objectif de préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties. • <u>Axe 4</u> : Afin de s'assurer de la qualité environnementale du projet dans son ensemble, outre les mesures détaillées précédemment, il est également demandé de limiter les îlots de chaleur urbain en végétalisant les toitures des bâtiments, en accueillant une végétation d'essences locales adaptée et en favorisant le maintien d'un corridor écologique. La gestion des eaux pluviales par la création d'un ouvrage 		<p><i>Développer la qualité environnementale Favoriser les opérations et constructions respectueuses de l'environnement</i></p>
--	--	---	--	---

		technique de type noue paysagère à l'arrière de la parcelle permet d'anticiper la mise en séparatif du quartier et contribue ainsi à limiter le rejet dans le réseau existant. A l'échelle des bâtiments de logements, une démarche durable devra être engagée.		
Règlement graphique Ajout d'un « Périmètre faisant l'objet d'une OAP »	UD	Conformément à l'ajout ci-dessus d'une OAP dans le PLU, le périmètre de l'OAP sera retranscrit sur le règlement graphique.		-
Règlement écrit Article UD6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Écriture actuelle : « Les constructions devront être implantées avec un recul minimum : - de 5 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées, donnant l'accès principal au terrain, - de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire ou de l'emprise de la RD 11. »	UD	Clarification et précision de la règle concernant les reculs par rapport aux emprises publiques de façon plus globale, en supprimant la notion de voie donnant l'accès principal au terrain. Cette précision permet de préciser le recul à observer par rapport à l'ensemble des emprises publiques plutôt que sur la seule voie donnant l'accès principal au terrain qui est imprécise sur ce point. La règle est également précisée pour les terrains en angle et les balcons en surplomb de cette marge de recul afin d'éviter toute ambiguïté.	Écriture proposée : « Les constructions devront être implantées avec un recul minimum : - de 5 mètres par rapport à la limite des emprises publiques et des voies publiques ou privées, donnant l'accès principal au terrain, - de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire ou de l'emprise de la RD 11. Pour les terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres. Par exception à la règle, les balcons pourront être en surplomb de cette marge de recul sur 2,5 mètres maximum de largeur. »	-
Règlement écrit Lexique Ajout de la définition d'Emprise publique	-	Clarification des définitions de voie et d'emprise publique afin que les deux termes soient différenciés, en cohérence avec la clarification de la règle ci-dessus concernant le recul des constructions à l'article UD6 du PLU.	Définition proposée d'emprise publique : « L'emprise publique correspond à un espace public. Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique. Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les canaux, les bois et forêts domaniales, les places publiques, et les complexes sportifs, ... »	-

<p>Règlement écrit</p> <p>Lexique</p> <p>Modification de la définition de voie</p> <p><u>Définition actuelle</u> : « Les voies sont les emprises publiques ou privées qui permettent l'accès et la desserte d'un terrain. Les sentes communales ou circulations douces ne sont pas assimilées à des voies publiques ou privées au sens des articles 6 et 7 si elles ne sont pas ouvertes à la circulation automobile générale. »</p>			<p><u>Définition proposée</u> de voie :</p> <p>« Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain. »</p>	
<p>Règlement écrit</p> <p>UD7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p><u>Écriture actuelle</u> :</p> <p>« 1. REGLE GENERALE</p> <p>Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toit avec un minimum de 4 mètres dans le cas de façades ne comportant pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique) • La hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toit avec un minimum de 8 m dans le cas contraire. » 	UD	<p>Précision de la règle par rapport aux toitures terrasses en introduisant dans l'article la notion d'acrotère. Cette évolution permet de préciser la règle afin d'accueillir des toitures végétalisées, répondant à l'axe 4 du PADD.</p>	<p><u>Écriture proposée</u> :</p> <p>« 1. REGLE GENERALE</p> <p>Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toit pour les toitures en pente ou au pied de l'acrotère pour les toitures terrasses avec un minimum de 4 m dans le cas de façades ne comportant pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique) • La hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toit pour les toitures en pente ou au pied de l'acrotère pour les toitures terrasses avec un minimum de 8 m dans le cas contraire. » 	<p>Axe n°4 : Pour une ville écologique</p> <p>Objectifs : Développer la qualité environnementale Favoriser les opérations et constructions respectueuses de l'environnement</p>
<p>Règlement écrit</p> <p>Lexique</p> <p>Ajout de la définition d'acrotère</p>	-	<p>En conséquence de l'évolution réglementaire ci-dessus, il s'avère nécessaire de définir le terme d'acrotère dans le lexique qui n'y figurait pas.</p>	<p><u>Définition proposée</u> d'acrotère :</p> <p>« Élément d'une façade situé au-dessus du niveau d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un mur plein ou à claire-voie situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.</p> <p>La hauteur des façades des constructions est mesurée au pied de l'acrotère, c'est-à-dire au niveau haut brut de la dalle de la terrasse et n'inclut pas les éléments techniques nécessaires au relevé d'étanchéité et l'épaisseur de terre en cas de toiture végétalisée. »</p>	<p>Axe n°4 : Pour une ville écologique</p> <p>Objectifs : Développer la qualité environnementale Favoriser les opérations et constructions respectueuses de l'environnement</p>
<p>Règlement écrit</p> <p>UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p>	UD	<p>En cohérence avec les évolutions précédentes introduisant une différenciation entre les toitures en pente et les toitures terrasses dans l'écriture</p>	<p><u>Écriture proposée</u> :</p> <p>« 1. REGLE GENERALE</p>	<p>Axe n°4 : Pour une ville écologique</p>

<p><u>Écriture actuelle :</u> « 1. REGLE GENERALE</p> <p>Les constructions ne doivent pas comporter plus de 4 niveaux habitables sur rez-de-chaussée dont un seul niveau de combles aménageables (R+3+combles ou R+4).</p> <p>La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement sera au maximum de 12 m à l'égout du toit et de 16 m maximum au faitage.</p> <p>Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,60 m à partir du sol naturel, est autorisé.</p> <p>La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder 3,50 m au faitage.</p>		<p>des règles, l'article UD 10 est également modifié dans la même logique afin de faciliter la création de toitures terrasses permettant d'être végétalisées (axe 4 du PADD).</p>	<p>Les constructions ne doivent pas comporter plus de 4 niveaux habitables sur rez-de-chaussée dont un seul niveau de combles aménageables (R+3+combles ou R+4).</p> <p>La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement sera au maximum de 12 m à l'égout du toit et de 16 m maximum au faitage pour les toitures à pente et 16m au pied de l'acrotère pour les toitures terrasses. [...] »</p>	<p>Objectifs : Développer la qualité environnementale Favoriser les opérations et constructions respectueuses de l'environnement</p>
<p>Règlement écrit</p> <p>UD11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>Écriture actuelle :</u></p> <p>« 3 – Clôtures et menuiseries <u>En bordure de voie et des espaces publics,</u> sont admis les dispositifs de clôtures suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un mur plein en maçonnerie enduite ou aspect pierres ou moellons jointoyés, ayant un couronnement maçonné ou avec chaperon en tuiles. Sa hauteur ne pourra dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel. • un muret dont la hauteur peut varier entre 0,60 et 1 m, surmonté d'éléments à claire-voie ou pleins. L'occultation de la partie supérieure se fera de préférence sous forme de haies vives en doublement de la clôture. L'emploi de matériaux d'aspects tôles ondulées, bâches, canisses, brandes de bruyère ou assimilés et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. • une haie vive d'essences locales, doublée ou non grillage, sur sous- 	<p>UD</p>	<p>Afin d'assurer une meilleure intégration paysagère des clôtures dans la zone considérée et pour permettre le passage de la petite faune pouvant circuler au sein de la trame verte, il n'est plus rendu obligatoire la création d'un sous-bassement. Cette évolution poursuit les objectifs des axes 3 et 4 du PADD ayant attiré à la trame verte et à l'écologie.</p>	<p><u>Écriture proposée :</u></p> <p>« 3 – Clôtures et menuiseries <u>En bordure de voie et des espaces publics,</u> sont admis les dispositifs de clôtures suivants : [...] »</p> <ul style="list-style-type: none"> • une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, sur sous-bassement. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 1,80 mètres et 2,50m pour celles en contact avec des parcs de stationnement, ou pour les établissements publics pour des raisons de sécurité. La hauteur doit être calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux. » 	<p>Axe n°3 : Pour une ville agréable</p> <p>Objectif : Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties</p> <p>Axe n°4 : Pour une ville écologique</p> <p>Objectif : Favoriser les opérations et constructions respectueuses de l'environnement</p>

<p>bassement. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 1,80 mètres et 2,50m pour celles en contact avec des parcs de stationnement, ou pour les établissements publics pour des raisons de sécurité. La hauteur doit être calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux. »</p>				
<p>Règlement écrit</p> <p>UD11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>Écriture actuelle :</u></p> <p>« 1 – Toitures La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction. Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux d'aspects et de couleurs en harmonie avec ceux de la construction. »</p> <p>« 5- Dispositions en faveur du Développement Durable [...] Les pompes à chaleur seront installées au niveau du sol, et masquées par un écran végétal. Elles devront limiter les nuisances sonores. »</p>	UD	<p>En cohérence avec les évolutions précédentes introduisant une différenciation entre les toitures en pente et les toitures terrasses dans l'écriture des règles, l'article UD11 est précisé pour les toitures terrasses au sujet des éléments techniques pouvant figurer en toiture mais devant être dissimulés par l'acrotère pour des questions paysagères.</p> <p>Pour des questions d'intégration visuelle, et compte tenu de la réglementation énergétique en vigueur, le paragraphe portant sur les dispositions en faveur du développement durable est modifié dans la même logique de différenciation des toitures terrasses et toitures en pente. Il est ainsi rendu possible d'installer des pompes à chaleur en toiture pour les constructions avec des toitures terrasses.</p>	<p><u>Écriture proposée :</u></p> <p>« 1 - Toitures La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction. Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Dans le cas de toitures terrasses, l'acrotère devra permettre d'atténuer et de masquer au mieux depuis la rue la vue sur les éléments techniques. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux d'aspects et de couleurs en harmonie avec ceux de la construction. »</p> <p>« 5- Dispositions en faveur du Développement Durable [...] Les pompes à chaleur seront installées soit en toiture terrasse soit au niveau du sol, et masquées par un écran végétal. Dans les deux cas, elles devront faire l'objet d'un traitement végétalisé ou d'un habillage afin de ne pas être visibles depuis l'espace public. Elles devront limiter les nuisances sonores. »</p>	-
<p>Règlement écrit</p> <p>UD15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p> <p><u>Écriture actuelle :</u></p> <p>« Rappels des prescriptions de l'article 11 [...] Les pompes à chaleur seront installées au niveau du sol, et masquées par un écran végétal. Elles devront limiter les nuisances sonores. »</p>	UD	<p>Le rappel des prescriptions de l'article UD11 figurant dans l'article UD15 est modifié pour correspondre à l'écriture de l'article UD11 au sujet des pompes à chaleur.</p>	<p><u>Écriture proposée :</u></p> <p>« Rappels des prescriptions de l'article 11 [...] Les pompes à chaleur seront installées soit en toiture terrasse soit au niveau du sol, et masquées par un écran végétal. Dans les deux cas, elles devront faire l'objet d'un traitement végétalisé ou d'un habillage afin de ne pas être visibles depuis l'espace public. Elles devront limiter les nuisances sonores. »</p>	-

SQ

Terre d'innovations

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire du 16/02/2023

Le Président

Jean-Michel FOURGOUS

DEPARTEMENT DES YVELINES

Les Clayes-Sous-Bois



Place Charles de Gaulle

78340 Les Clayes-Sous-Bois

PLAN LOCAL D'URBANISME LES CLAYES-SOUS-BOIS



**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION – Secteur du Gros Caillou**

MODIFICATION n°2 du PLU

APPROBATION

En rouge : modification suite à l'enquête publique

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le Gros Caillou demain :

Un éco-quartier qui intègre les problématiques de long
terme

Table des matières

Rappel du contexte règlementaire5

I. Introduction6

1. Contexte.....7

Un lieu à l'articulation des fonctions des Clayes sous Bois.....7

Une opération répondant aux objectifs du PLH intercommunal7

Un terrain participant à la sous-trame herbacée8

Des équipements scolaires qui permettent d'absorber la population du projet à proximité8

Mobilités / Voirie9

Une problématique de saturation hydraulique du système d'assainissement liée aux apports d'eaux pluviales10

Un secteur peu vulnérable face aux risques naturels et technologiques10

Nuisances sonores11

2. Objectifs et enjeux12

Une emprise foncière conséquente (1,5 ha) à valoriser pour une amélioration globale du quartier12

Promouvoir un ensemble résidentiel de qualité (« lieu de vie de quartier ») qui permette de :12

Réaménager les espaces publics vers des espaces qualitatifs.....12

Encadrer son évolution vers des projets maîtrisés et respectueux des principes de développement durable12

Renforcer les maillages de circulations douces (cycles et piétons) et la sécurité des liaisons entre le nord et le sud12

Poursuivre la maîtrise des rejets et la gestion des eaux pluviales ..12

3. Orientations d'aménagement et de programmation (opposables)15

Un cadre de vie axé sur des volumétries et implantations limitant l'imperméabilisation et respectant la qualité de l'environnement.....15

Une programmation permettant d'accueillir une mixité sociale et des logements de qualité15

Une composition paysagère permettant le bon développement de la Trame Verte et Bleue et l'enrichissement de sa biodiversité.....16

Des mobilités optimisées au sein de l'espace public pour inciter à l'utilisation des modes actifs16

Rappel du contexte règlementaire

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*
- *favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*
- *comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*
- *porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*
- *prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*
- *adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36 du code de l'urbanisme. »*

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière dans le cadre du PLU. Leur contenu et leur forme ne sont pas réglementés par le code de l'urbanisme. L'agglomération peut ainsi préciser les types de morphologie urbaine des développements urbains à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), les principes de desserte des secteurs concernés, des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, et d'intégration paysagère, etc.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir, sans pour autant figer les aménagements. Le niveau de détail des OAP dépend du niveau d'avancement ou de définition des projets, les tracés représentés sont ainsi des principes permettant de traduire des objectifs sans que leur localisation ne soit complètement arrêtée. Les OAP visent à permettre la mise en place d'un urbanisme de projet en assurant la discussion et la négociation tout en garantissant l'atteinte des objectifs de qualité urbaine.

I. Introduction

L'OAP dite du Gros Caillou s'inscrit dans le cadre des orientations du PADD du PLU des Clayes-sous-Bois, approuvé en 2013. Elle répond à la volonté de la commune et de la communauté d'agglomération de fixer des principes d'aménagement ainsi que la programmation sur ce secteur stratégique en vue de réaliser une opération immobilière qui s'inscrit dans le cadre d'un développement urbain vertueux sous la forme d'un écoquartier.

Le terrain dit du Gros Caillou est la dernière grande opportunité foncière de la commune des Clayes-Sous-Bois. Il est situé à l'interface entre le secteur pavillonnaire et le secteur d'activités des Clayes.

Ses dimensions sont relativement importantes avec notamment un linéaire sur la rue du Gros Caillou de près de 400 mètres.

Le terrain est longé et desservi au nord par la rue du Gros Caillou, où se situe une station de bus, et encadré à l'ouest par la rue Jacques Duclos et à l'est par l'avenue Jean Jaurès.

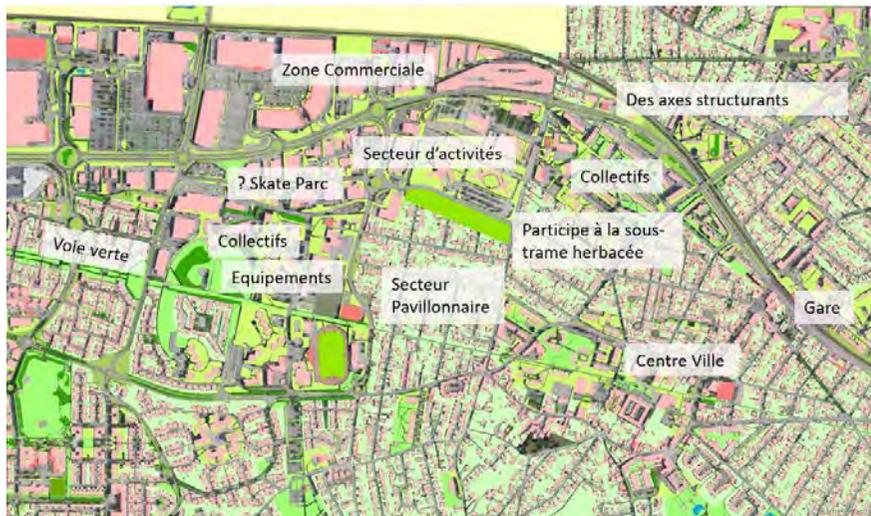
Au sud, le terrain est en continuité avec un tissu pavillonnaire desservi par trois impasses (avenue Voltaire, avenue Châteaubriand et avenue Pasteur) qui se terminent en impasse sur le terrain du gros caillou.

Au nord de la rue du Gros Caillou se trouve le site d'Atos, leader international de la transformation digitale. Ce dernier est en cours de réaménagement pour améliorer ses usages, fonctions et images. Ce dernier aura des incidences sur la rue du Gros Caillou.

Au-delà de la qualité pour les futurs habitants, le projet doit être une plus-value pour le quartier en termes de gestion des eaux pluviales, d'organisation des espaces publics, d'équilibre social, d'articulation entre l'espace pavillonnaire et le secteur d'activités ou encore de perméabilité et de facilitation des modes de déplacements actifs. Ce sont ces critères qui permettront d'atteindre l'objectif de réalisation d'un éco-quartier.

1. Contexte

Un lieu à l'articulation des fonctions des Clayes sous Bois



La commune des Clayes-sous-Bois dispose de plusieurs fonctions urbaines grâce aux différents secteurs d'habitat et d'activités qui composent le territoire. Le secteur dit du « Gros Caillou », objet de la présente OAP et au sud de la rue du même nom, présente l'avantage d'être un espace rotule entre ces fonctions. Au nord, en lien avec les pôles d'équipements et les infrastructures routières, se trouvent une zone commerciale (Alpha Park) et un secteur d'activités, dont ATOS, leader international de la transformation digitale. Cette entreprise est relativement importante pour la commune d'une part au regard de ses 800 salariés mais aussi pour le secteur de projet dans la mesure où elle s'en situe à proximité immédiate, séparée par la rue du Gros Caillou. Sur ce site, les activités sont centrées autour de Data centers et de la Recherche & Développement.

Au sud, un secteur pavillonnaire est organisé autour de trois avenues, qui se terminent en impasse au niveau du secteur de projet, à savoir les avenues Pasteur, Châteaubriand et Voltaire, qui débouchent toutes sur l'avenue Victor Hugo.

De par sa situation d'interface entre les secteurs d'habitat et d'activités, le secteur de projet présente l'avantage d'être à proximité, d'une part, du centre-ville et des aménités naturelles et, d'autre part, d'une zone commerciale à échelle régionale et des gares de Plaisir-Les Clayes ou Villepreux-Les Clayes.

Le terrain est aujourd'hui vierge de toute construction. Il peut donc être mobilisé pour accueillir une opération immobilière permettant de répondre à la demande de logements sur la Commune, y compris sociaux, sans obérer les caractéristiques environnementales souhaitées sur le secteur.

Une opération répondant aux objectifs du PLH intercommunal

L'aménagement de ce secteur répondrait par ailleurs aux objectifs identifiés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) de Saint-Quentin-en-Yvelines pour la période 2018-2023. L'opération permettrait en effet de contribuer à l'atteinte de deux objectifs, à savoir :

- La diversification du parc de logements destinée à répondre aux besoins de la population, notamment en favorisant le renouvellement de la population au sein des grands logements en proposant une offre de logements adaptée à destination des personnes âgées ;
- La prise en compte des objectifs de la triennale 2021/2024.

Un terrain participant à la sous-trame herbacée



Principaux points de blocage

- Majeur
- Important
- Mineur

Continuité de la trame herbacée

- Corridor non fonctionnel
- Corridor peu fonctionnel
- Corridor fonctionnel

La Communauté d'Agglomération a mené un travail de détermination de la Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle de son territoire. Bien que ce terrain soit relativement éloigné des autres réservoirs de biodiversité, il en ressort qu'il est constitutif de la trame herbacée (trame verte) qui a été identifiée. Un corridor fonctionnel y est présent auquel il faudra veiller. Par ailleurs, la même étude a relevé deux points de blocage importants constitués par la rue du Gros Caillou.

C'est pourquoi il convient d'assurer le maintien de cette sous trame dans les aménagements futurs, notamment des espaces extérieurs.

Pour cela :

- des espaces verts en pied d'immeuble devront être conservés ;
- les espaces aux abords de la noue devront être végétalisés ;
- les sentes piétonnes devront également être végétalisées ;
- les obstacles au déplacement de la petite faune devront être limités
- l'emprise au sol du projet sera de 40 % maximum, avec une valorisation des espaces de pleine terre et comportera des toitures végétalisées.

Des équipements scolaires qui permettent d'absorber la population du projet à proximité

- La Maison de la Petite Enfance Donald Woods Winnicott, située sur l'avenue Jean Jaurès à environ 250 mètres du secteur de projet, regroupe tous les espaces pour la petite enfance et accueille une crèche familiale et un multi-accueil.
- Plusieurs équipements scolaires à proximité du site :
 - 2 collèges : La Fosse aux Dames, situé au de l'autre côté de la rue Jacques Duclos, et Anatole France, également situé le long de l'avenue Jean Jaurès ;
 - 2 écoles maternelles : Jean Jaurès à 200 mètres et Henri Prou, plus au sud ;
 - 2 écoles élémentaires : Victor Hugo et Henri Prou.
- Il est à noter que l'évolution générale des effectifs scolaires montre :
 - Une baisse globale des effectifs en maternelle depuis 2006
 - Une constance générale des effectifs en primaire sur cette période

- Cependant, depuis 2010, on assiste à une légère croissance des effectifs avec l'arrivée de populations nouvelles dans les programmes récents de constructions.

Mobilités / Voirie

La rue du Gros Caillou est une voie présentant une charge de trafic faible, largement capacitaire pour absorber sans difficulté des flux supplémentaires. Elle accueille aujourd'hui des flux de desserte de la société Atos (environ 70 véhicules en accès en heure de pointe du matin) et des flux traversant entre 130 et 200 véhicules selon la période de pointe et le sens de circulation.

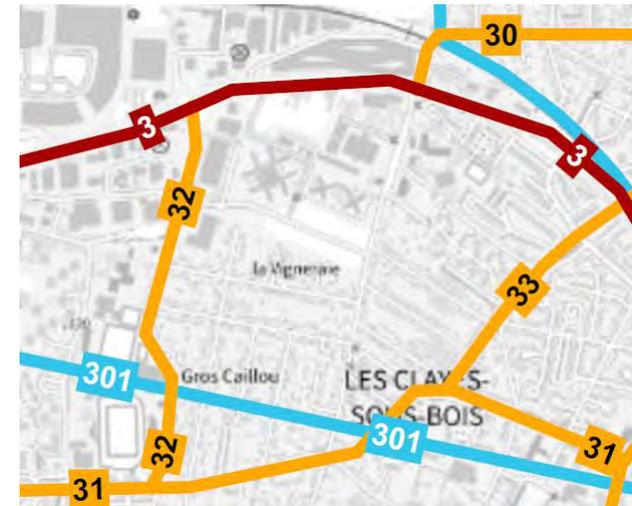
Les giratoires d'accès à la rue présentent d'importantes réserves de capacité, entre 85 et 95% aux heures de pointe.

Le développement de logements sur la rue du Gros Caillou va générer des déplacements supplémentaires sur la voie de desserte et au niveau des giratoires connectant cette voie avec la rue Jacques Duclos et l'avenue Jean Jaurès. Sur la base des données Insee et d'hypothèses de taux de pointe cohérentes avec les pratiques du territoire, l'opération envisagée génèrera environ 80 déplacements en entrée et sortie sur les heures de pointe du matin et du soir.

Les nouveaux flux, répartis proportionnellement sur le réseau sont facilement absorbés par la voie et les giratoires qui conservent d'importantes réserves de capacité, toujours supérieures à 80% aux deux heures de pointe. Le dimensionnement et la gestion par giratoire restent cohérents avec les charges des différentes entrées.

Concernant le Schéma Directeur Cyclable (SDC), élaboré par la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, celui-ci ne prévoit pas de liaison inscrite au SDC sur la rue du Gros Caillou. Une liaison cyclable structurante est prévue le long de la RD11 (Rue Henri Barbusse) et une liaison cyclable secondaire est prévue sur la rue Jacques Duclos. Il

existe aujourd'hui une bande cyclable sur la rue du Gros Caillou, et une piste bidirectionnelle sur côté est de la rue Jean Jaurès.



- Liaison Structurante
- Liaison Secondaire
- Liaison Complémentaire

Extrait du Schéma Directeur Cyclable de SQY

Un enjeu est donc d'améliorer la liaison cyclable entre la rue Jean Jaurès et la rue Jacques Duclos.

Par ailleurs, ce secteur permet d'envisager l'opportunité d'améliorer les perméabilités modes actifs compte tenu de l'objectif inscrit au sein du Plan Local des Déplacements (PLD) dans sa fiche action n°1.5.2 : « *Ouvrir les quartiers vers les arrêts de transport en commun en créant des perméabilités piétonnes* ». L'arrêt « Gros Caillou » n'est en effet pas accessible directement pour les riverains des avenues Pasteur, Châteaubriand et Voltaire.

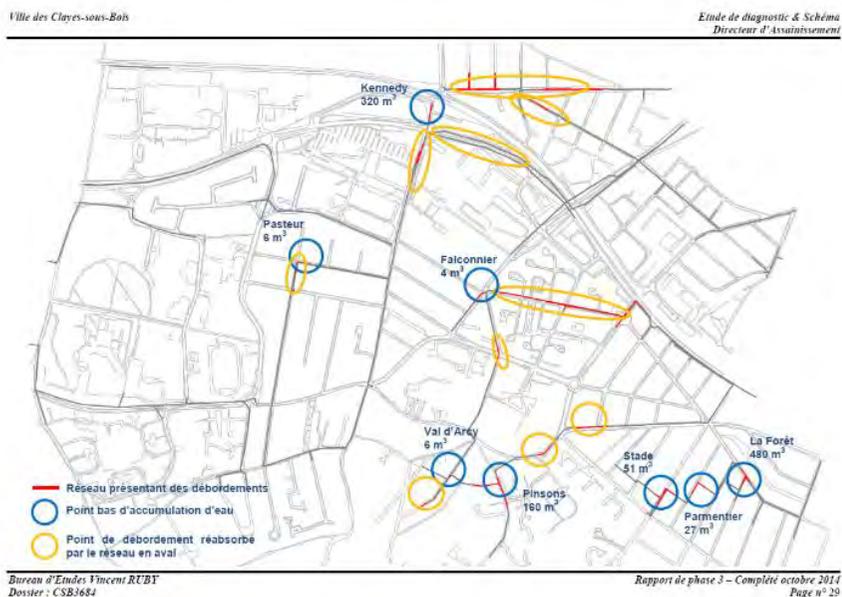
Concernant les Personnes à Mobilité Réduite (PMR), il est à noter qu'il n'y a pas de trottoir aux normes PMR le long de la rue du Gros Caillou.

A ce stade, il n'y a toutefois pas d'enjeu particulier relatif à la sécurité routière : il n'y a pas eu d'accident corporel sur la dernière période connue (2014-2018).

Une problématique de saturation hydraulique du système d'assainissement liée aux apports d'eaux pluviales

Des désordres observés sur les réseaux d'assainissement

L'assainissement de la commune est assuré par un réseau d'assainissement de type séparatif à l'ouest de la rue Jacques Duclos et d'un réseau de type unitaire, à l'est. Or, le secteur du Gros Caillou se trouve en limite d'une zone de collecte de type séparative (coté zone industrielle) et unitaire (coté zone résidentielle).



La modélisation des réseaux réalisée dans le cadre du dernier Schéma Directeur d'Assainissement a recensé un risque de débordement des réseaux dans ce secteur. Ce risque est visible à compter d'une pluie de retour 10 ans, notamment sur la rue Pasteur, qui constitue un point bas d'accumulation d'eau dans le cas d'une saturation hydraulique des réseaux d'assainissement.

C'est pourquoi il semble important de prévoir un ouvrage de rétention prenant la forme d'une noue paysagère d'environ 1000m³. Cette noue présenterait un double intérêt car elle permettrait à la fois de récupérer les eaux pluviales du projet en question mais aussi, à plus long terme, celles du quartier pavillonnaire situé au sud lorsque les travaux de mise en séparatif auront été effectués.

D'une manière plus générale, cette noue participerait également à la trame verte et bleue à l'échelle du secteur.

Un secteur peu vulnérable face aux risques naturels et technologiques

Le secteur du Gros Caillou est situé en dehors des principaux risques naturels : territoire peu vulnérable face au risque inondation, aléa sismique de niveau très faible, non concerné par un risque de cavité souterraine ou de front rocheux.

L'ensemble de la commune est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles. Le secteur du Gros Caillou a un niveau d'aléa allant de moyen à fort à l'extrémité est du terrain considéré.

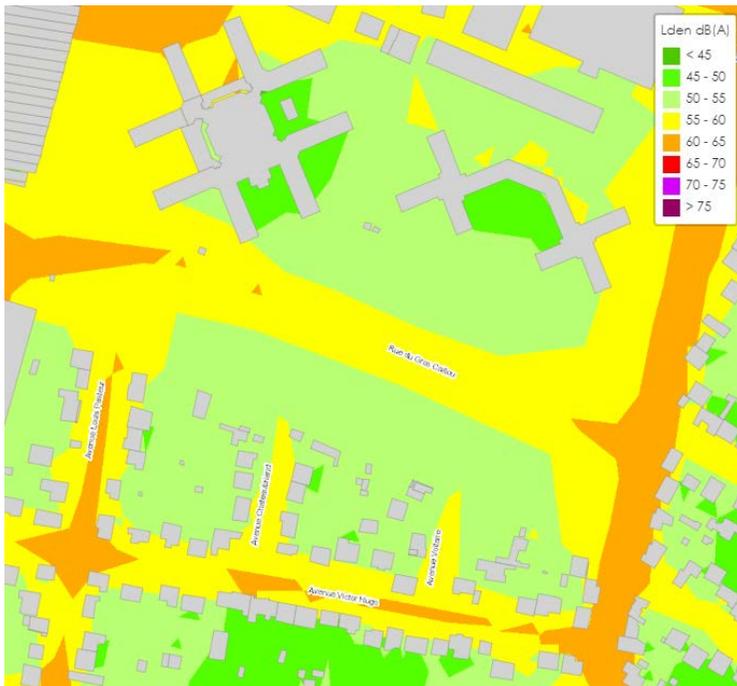
Considérant la base de données Géorisques, la commune des Clayes-sous-Bois compte trois Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Aucune n'est située sur le terrain considérée. La plus proche est PERMASWAGE dont l'activité est la fabrication d'équipements hydrauliques et pneumatiques, à 250 mètres du terrain.

Aucun site SEVESO n'est répertorié sur la commune et aucun risque nucléaire n'a été identifié. La totalité du territoire est soumise à un potentiel risque radon de catégorie 1, sans accentuation particulière sur le secteur de projet.

La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses (TMD) mais aucune voie de circulation et de TMD n'est située à proximité du périmètre de l'OAP.

Nuisances sonores

Selon la carte Bruitparif, le terrain dit « du Gros Caillou » n'est pas sujet à une gêne liée au bruit puisque le Lden se situe entre 50 et 55 dB, soit en-dessous du seuil de « gêne modérée » de 55 dB.



Source :
Bruitparif

Le secteur de projet est situé à une distance raisonnable des autres sources de nuisances sonores :

- Plus de 400 mètres d'éloignement par rapport à la voie ferrée classée en catégorie 3 ;
- Plus de 250 mètres d'éloignement par rapport à la RD11.

Dans les deux cas, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de chacune des infrastructures est de 100 mètres. La distance d'éloignement entre ces deux infrastructures est donc bien supérieure au secteur affecté par le bruit. Le projet ne sera donc pas affecté par le bruit de ces deux infrastructures.

Le terrain est en dehors du périmètre du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux.

2. Objectifs et enjeux

Une emprise foncière conséquente (1,5 ha) à valoriser pour une amélioration globale du quartier

- ⇒ Optimiser le terrain en disposant d'une densité suffisante au regard du contexte et le valoriser par une opération qualitative apportant une valeur ajoutée au quartier

Promouvoir un ensemble résidentiel de qualité (« lieu de vie de quartier ») qui permette de :

- Favoriser les parcours résidentiels des jeunes ménages, des familles en début de parcours résidentiel et des personnes âgées en leur proposant des produits adaptés à chaque étape de la vie
 - ⇒ Développer une programmation en individuel, logement intermédiaire ou collectif de qualité à proximité des services et équipements
- Répondre aux besoins de l'ensemble de la population en fonction des revenus
 - ⇒ Développer une offre de logements en accession libre en proposant des typologies variées en recherchant une certaine diversité dans les tailles proposées, pour les jeunes familles avec des revenus « intermédiaires », les personnes âgées ou jeunes décohabitants
 - ⇒ Développer des logements locatifs sociaux (LLS) pour les jeunes actifs et les jeunes ménages en proposant préférentiellement des moyennes typologies (T3 et T4)
- Répondre aux objectifs de la triennale 2021/2024 pour la production de LLS
 - ⇒ Renforcer la part de LLS afin de maintenir le niveau de l'offre actuelle et développer des typologies variées (du T2 au T4)

Réaménager les espaces publics vers des espaces qualitatifs

- ⇒ Les aménagements alentours Atos / Gros Caillou, nécessitent de revoir et valoriser les espaces publics pour les rendre compatibles

avec leurs nouveaux usages (vitrine d'Atos, espace résidentiel nouveau). Il convient d'inscrire ces réaménagements dans des objectifs multiples (circulations douces, PMR, perméabilité, gestion de l'eau, réseau...).

Encadrer son évolution vers des projets maîtrisés et respectueux des principes de développement durable

- ⇒ Développer un projet avec de faibles impacts négatifs, des impacts positifs sur son environnement et résilient aux aléas
- ⇒ Maintenir voire consolider le corridor écologique présent sur le terrain qui s'inscrit dans un réseau plus global
- ⇒ Ne pas faire obstacle au passage de la petite faune

Renforcer les maillages de circulations douces (cycles et piétons) et la sécurité des liaisons entre le nord et le sud

- ⇒ Promouvoir une ville perméable pour favoriser les modes de circulations actifs et ainsi limiter le recours aux voitures individuelles
- ⇒ Améliorer la liaison cyclable entre la rue Jean Jaurès et la rue Jacques Duclos

Poursuivre la maîtrise des rejets et la gestion des eaux pluviales

- ⇒ Se saisir de l'opportunité de ce projet pour participer à la réponse à la problématique locale de gestion des eaux pluviales et à la future mise en séparatif des réseaux d'eau usées et pluviales. Veiller le plus possible à disposer d'une gestion intégrée des eaux pluviales. La gestion intégrée des eaux pluviales contribue à préserver et restaurer la biodiversité en milieu urbain et à lutter contre les îlots de chaleur urbains. Par l'apport de nature en ville, elle améliore aussi le cadre de vie.



Principes d'aménagement



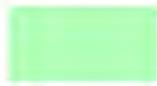
Prévoir des implantations de bâti garantissant le respect de l'intimité du secteur pavillonnaire existant mais aussi des futurs logements



Réalisation d'un ouvrage technique permettant également d'assurer la gestion des eaux pluviales à l'îlot (ruissellement public et privé)(localisation de principe)



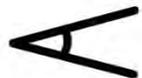
Retraitement de la rue du Gros Caillou pour accueillir du stationnement et des trottoirs



Créer des espaces extérieurs (jardins des logements du Rez-de-Chaussée, espaces communs...) pour garantir le maintien de la sous-trame herbacée



Garantir la perméabilité du quartier pour les modes doux par la création de cheminements piétons (localisation de principe)



Préserver les continuités visuelles depuis les impasses



Animer les séquences de la rue du Gros Caillou en privilégiant les entrées sur la rue

3. Orientations d'aménagement et de programmation (opposables)

Un cadre de vie axé sur des volumétries et implantations limitant l'imperméabilisation et respectant la qualité de l'environnement

- Limiter l'emprise au sol à 40% maximum avec un gabarit de bâtiment raisonnable à l'échelle du quartier (R+2+A maximum)
- Préserver l'intimité avec des implantations du bâti à 5 mètres minimum de la rue du Gros Caillou et à une distance entre **18** et **20** mètres des limites parcellaires avec le secteur pavillonnaire.
- L'adressage des bâtiments se fera prioritairement sur la rue du Gros Caillou
- Orienter les bâtiments de manière à avoir un maximum d'ensoleillement
- **Préserver des continuités visuelles** (sans bâti) dans le prolongement des impasses des avenues Pasteur, Voltaire et Chateaubriand.
- **Limiter les îlots de chaleur urbain en végétalisant les toitures des bâtiments, en accueillant une végétation d'essences locales adaptée et en favorisant de façon plus générale le maintien d'un corridor écologique.**
- Engager une **démarche durable** dans la construction des futurs bâtiments de logements, **respectueuse de l'environnement** (en terme de performance énergétique, d'utilisation raisonnée des énergies et ressources naturelles) mais également **performante économiquement** (gestion des espaces, durabilité des matériaux, valorisation des ressources locales).

Une programmation permettant d'accueillir une mixité sociale et des logements de qualité

- Réaliser un projet de 120 à 150 logements dans de petits immeubles collectifs, comprenant environ 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.
- Privilégier les **moyennes typologies de logements** (T3 et T4) car les T5 et T6 entreraient en concurrence avec des maisons avec jardins plus largement représentées dans le quartier. Il peut être proposé des surfaces différenciées par typologie permettant un rééquilibrage du peuplement avec l'accueil de familles monoparentales, de séniors et de jeunes ménages.
- Assurer la qualité de vie dans les nouveaux logements
 - Assurer une gestion qualitative et favoriser l'usage des espaces extérieurs, en attribuant des jardins privatifs aux logements en rez-de-chaussée et des balcons en étage.
 - Favoriser les logements traversants ou a minima bi-orientés
 - Garantir la qualité des espaces servants
 - Éviter les espaces de vie en second jour
 - Tenir compte de l'ensoleillement (maximiser les orientations ouest / sud-ouest pour les pièces de vie)

Une composition paysagère permettant le bon développement de la Trame Verte et Bleue et l'enrichissement de sa biodiversité

Les enjeux environnementaux au travers de la gestion de l'eau et de la trame paysagère :

- **Créer un ouvrage public de gestion intégrée des eaux pluviales de type noue paysagère à l'arrière du projet** de logements qui assure la gestion et la régulation des eaux pluviales du projet et constitue une réserve capacitaire pour la gestion de l'eau pluviale publique et du quartier sud dans le cadre d'un schéma global.
- **Maintien de la trame verte (sous trame herbacée) et développement de la trame bleue** via le parcours de la noue par un traitement paysagé sobre et qualitatif.
- Une perméabilité (circulation douce et « percée visuelle ») à créer pour renforcer les continuités urbaines entre le secteur sud pavillonnaire et le secteur nord (conformément à l'axe 2 du PADD).
- Favoriser les continuités urbaines inter quartier de la trame herbacée (restauration des trames vertes et bleues) en développant une **prairie sauvage faite d'essences locales** aux abords de l'ouvrage.
- Installer en cœur d'îlot des **clôtures composées de haie vive d'essences locales, doublée d'un grillage permettant le passage de la petite faune.**
- Pour la clôture donnant sur la rue du Gros Caillou, plusieurs dispositifs de clôtures devront être cumulés alternativement afin d'éviter une monotonie dans le paysage.
- Prévoir l'infiltration locale et la gestion en surface des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble du projet.
- **Préserver la trame noire en étudiant la modularité de l'éclairage public sur les sentes aménagées.**

- Conserver la trame verte et la mettre en valeur dans sa continuité vers les réservoirs de biodiversité dans un réseau plus global.

Des mobilités optimisées au sein de l'espace public pour inciter à l'utilisation des modes actifs

- **Création de liaisons douces inter-quartier** Sud/Nord pour assurer la perméabilité du secteur et favoriser les modes actifs avec traitement qualitatif et paysager. A ce sujet, il pourrait être envisagé une liaison des 3 impasses et une liaison centrale donnant sur la rue. **Cette liaison permettra en outre de desservir l'arrêt de bus situé rue du Gros Caillou pour le quartier sud, ce qui correspond aux objectifs du PADD et à au Plan Local de Déplacements (PLD) dans sa fiche action n°1.5.2.**
- Concevoir des espaces publics lisibles et agréables assurant la bonne desserte du nouvel espace résidentiel et une image positive en vitrine sur le secteur d'Atos.
- Retraiter la rue du Gros Caillou pour assurer l'accessibilité PMR à l'opération et sa qualité d'usage.
- Créer des stationnements longitudinaux sur la rue du Gros Caillou qui ne doivent toutefois pas corrompre la bonne circulation des modes actifs. **A l'échelle du projet, le stationnement sera effectué en souterrain selon les normes inscrites dans le règlement écrit, conformes au PDUIF.**
- De manière générale, respecter la trame viaire et faciliter les liaisons inter et intra quartiers.
- **Prévoir une bonne cohabitation entre les espaces réservés aux modes actifs, le stationnement et les accès aux parkings.** Les accès doivent préserver la co-visibilité entre parking et rue en prenant en compte les modes actifs. Les accès devront de préférence être réalisés sur la rue du Gros Caillou. Une attention particulière doit être portée à l'insertion urbaine des entrées de parkings souterrains. Les trémies béantes sont à proscrire.

SQ

Terre d'innovations

DEPARTEMENT DES YVELINES

Les Clayes-Sous-Bois



Mairie

Place Charles de Gaulle

78340 Les Clayes-Sous-Bois

PLAN LOCAL D'URBANISME LES CLAYES-SOUS-BOIS



Règlement

MODIFICATION n°2 du PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire du 16/02/2023

Le Président
Jean-Michel FOURGOUS

COIGNIERES

ÉLANCOURT

GUYANCOURT

LA VERRIÈRE

LES CLAYES-SOUS-BOIS

MAGNY-LES-HAMEAUX

MAUREPAS

MONTIGNY-LE-BRETONNEUX

PLAISIR

TRAPPES

VILLEPREUX

VOISINS-LE-BRETONNEUX



S O M M A I R E

PREMIERE PARTIE : REGLEMENTATION DES ZONES DEFINIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE 3

Titre I : Dispositions générales 4

Article 1 – Champ d’application territorial du plan local d’urbanisme	4
Article 2 - Portée du règlement à l’égard des autres législations relatives à l’occupation du sol	4
Article 3 - Division du territoire en zones	3
Article 4 - Adaptations mineures	6
Article 5 - Permis de démolir	6
Article 6 - Impossibilité de réaliser des aires de stationnements	6
Article 7 – Reconstruction à l’identique de bâtiments	7
Article 8 - Vocation des zones	8
Article 9 - les articles du règlement	8

Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones 9

Article 1 – Dispositions relatives au stationnement	10
---	----

Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines 14

Zones UA (UAa, UAb, UAc, UAd, UAe)	15
Zones UB	27
Zones UC (UCa, UCb, UCc)	38
Zones UD	50
Zones UE	61

Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser 71

Zone 1AUE	72
-----------	----

**Titre V : Dispositions applicables aux zones
naturelles et agricoles**

81

Zone N

82

Zone Ns

86

Zone A

91

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune des Clayes-sous-Bois.

Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :

- L.111-9 et L 421-6 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics ;
- L.111-1-4 relatif aux routes à grande circulation.

- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles R.111-2, R.111-4, R111.5 et R111.6, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme

- les servitudes d'Utilité Publique localisées et répertoriées en pièce n°5 du PLU

- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- Aux périmètres sensibles ;
- Au droit de préemption urbain et d'espaces naturels sensibles ;
- Aux zones d'aménagement concerté.

- Les règlements de lotissements de plus de 10 ans, dont les règles ont été maintenues.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité des co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après une décision expresse de l'autorité compétente.

Sur la commune, aucun lotissement de plus de 10 ans sa maintenu ses règles propres.

En revanche, 3 lotissements moins de 10 ans à la date du présent PLU disposent d'un règlement spécifique :

Propriétaire	Adresse	Accord
Mairie des Clayes	Chemin de la Pépinière	28/08/2003

Ils sont localisés sur le plan des annexes en pièce n°7.2 du présent dossier de PLU.

2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme.

• La réglementation sur l'archéologie préventive : La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

• La Loi de lutte contre les exclusions (juillet 2000) : Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

• Les zones de bruit le long des voies terrestres routières

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 28 février 2005 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique :

Voies concernées	Délimitation du tronçon	Catégorie	Niveau sonore de référence	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu (rue en « U » ou Tissu ouvert)
<i>Voies routières non communales</i>					
RN 12	Totalité	1	Niveau sonore > 81 dB(A)	300 m	Tissu ouvert
RD 11	Totalité	3	Entre 70 dB(A) et 76 dB(A)	100 m	Tissu ouvert
RD 98	Totalité	3	Entre 70 dB(A) et 76 dB(A)	100 m	Tissu ouvert
<i>Voies routières communales</i>					
Rue Henri Prou	Limite Plaisir Rue J. Duclos	4	Entre 65 dB(A) et 70 dB(A)	30 m	Tissu ouvert
	Rue J. Duclos Avenue Jules Ferry	3	Entre 70 dB(A) et 76 dB(A)	100 m	U
Avenue Jules Ferry	Avenue J.Jaurés Chemin des Vignes	4	Entre 65 dB(A) et 70 dB(A)	30 m	Tissu ouvert
Rue Massenet	Chemin des vignes RD 11	3	Entre 70 dB(A) et 76 dB(A)	100 m	Tissu ouvert
Avenue de Versailles	Limite Villepreux RD 11 Avenue H. Prou	4	Entre 65 dB(A) et 70 dB(A)	30 m	Tissu ouvert
Chemin des Vignes	Rue de Massenet Avenue J. Ferry	4	Entre 65 dB(A) et 70 dB(A)	30 m	Tissu ouvert
Avenue de Saint-Germain	Limite de Villepreux Avenue de Chavenay	4	Entre 65 dB(A) et 70 dB(A)	30 m	Tissu ouvert
<i>Autres voies</i>					
RD 98 Déviation de la RD 98 et RD 11	Totalité	3	Entre 70 dB(A) et 76 dB(A)	100 m	Tissu ouvert
<i>Voies ferrées</i>					
Ligne 395	Totalité	1	Niveau sonore > 81 dB(A)	300 m	Tissu ouvert

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur le plan des annexes (pièce n°7.2 du dossier de PLU).

• Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux

La partie Nord du territoire de la commune est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux, qui classe une partie de commune en catégorie « C ». Les extraits du PEB figurent dans les annexes en pièce n°7 du PLU.

• L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal du 27 septembre 2007 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme

• Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2007 prise en application des articles R 421-27 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

LE P.L.U. DIVISE LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE ET DELIMITE LES DIFFERENTES ZONES SELON 4 CATEGORIES :

- 1) **Les zones urbaines** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U... ». Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à y implanter.
- 2) **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU... » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,

- 3) **Les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction du potentiel agronomique, biologique ou économique pour ce qui concerne les terres agricoles.
- 4) **Les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N... ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

LE P.L.U. IDENTIFIE LES PERIMETRES DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE :

Conformément à l'article L 123.2.a du Code de l'Urbanisme, le PLU a identifié un périmètre dans lequel les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés.

Ce périmètre est délimité pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Il se situe au sud de la zone UE, rue du Gros Caillou

LE P.L.U. COMPREND LES PLANS D'ALIGNEMENT DES VOIES

LE P.L.U. PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les documents graphiques (pièces n°3). Les règles applicables figurent au titre V du présent règlement et sont complétées par les dispositions des articles 13.

Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoie des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- Ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- Sont sans effet à leur égard.

Article 5 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque :

- La construction relève d'une protection particulière (bâtiment situé dans le périmètre de protection de Monuments Historiques ou identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7°),
- Sur l'ensemble du territoire communal conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2007 prise en application des articles R 421-27 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 6 – IMPOSSIBILITE DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENTS

Conformément à l'article L.123-1-12 du Code l'Urbanisme lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut, et dans les conditions de l'article L332.7.1 du Code de l'urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal.

Article 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DE BATIMENTS

Conformément à l'article L 111.3 du Code de l'urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- **Lorsque le bâtiment a été démoli (action volontaire) depuis moins de 10 ans,**
Il sera reconstruit conformément aux règles du PLU en vigueur. Sa reconstruction à l'identique ne pourra être réalisée que si elle respecte les différentes prescriptions de la zone dans laquelle il est situé.
- **Lorsque le bâtiment a été détruit (action involontaire – après sinistre) depuis moins de 10 ans,** la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L111.3 du CU).

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Article 8 – VOCATION DES ZONES

ZONES URBAINES :

Zones UA : Les zones UA correspondent au centre-ville, et englobent les zones urbaines centrales mixtes à densité élevée. Elles sont composées de 5 sous-zones délimitées pour affirmer des ambiances et séquences variées dans le centre-ville.

Zones UB : Les zones UB concernent le tissu résidentiel constitué généralement dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de lotissements.

Zones UC : Les zones UC concernent les zones urbaines généralement constituées d'un tissu pavillonnaire. Elle couvre l'essentiel des zones résidentielles de la commune. Elles comportent 3 sous-zones UCa, UCb, UCc présentant des caractéristiques paysagères ou environnementales particulières.

Zone UD : Les zones UD concernent les ensembles résidentiels, constituées d'habitat collectif de plus grande hauteur.

Zones UE : Les zones concernent les zones d'activités économiques situées le long de la voie ferrée, de la RD11 et dans la zone d'activités des Dames.

ZONES A URBANISER :

Zone AUE, à vocation d'activités, qui doit permettre le développement d'un ensemble d'activités à vocation commerciale le long de la RN12

ZONES NATURELLES :

Zones N :

Les zones naturelles sont constituées par des espaces naturels et forestiers à vocation paysagère, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent. Elles sont localisées sur les massifs forestiers et dans les espaces naturels.

Zone Ns :

Les zones Ns concernent les espaces naturels ou espaces verts à vocation de loisirs, situés sur la prairie forestière et aux abords de la forêt sur le parc du Carillon.

Zone A :

Cette zone concerne une petite partie du territoire située au Nord-Ouest en limite des espaces ruraux de la plaine de Versailles. Elle englobe des espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone

Article 9 – LES ARTICLES DU REGLEMENT

Chaque zone est réglementée selon les articles suivants :

Art. .1 : Occupations du sol interdites.

Art. .2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Art. .3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains.

Art. .4 : Conditions de desserte par les réseaux.

Art. .5 : Superficie minimale des terrains

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

Art. .7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

Art. .9 : Emprise au sol.

Art. .10 : Hauteur des constructions.

Art. .11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Art. .12 : Obligations en matière de stationnement.

Art. .13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

Art. .14 : Coefficient d'Occupation des Sols.

Art. .15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Art. .16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

TITRE II

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 1 – DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

1. Dispositions générales

- 1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et des emprises publiques ;
- 1.2 En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain contigu, le constructeur peut se dégager de ses obligations :
- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération.
 - Soit en présentant une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (autres équipements, stationnement public, ...) pour les équipements et les CINASPIC.
- 1.3 Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues motorisés ou non :
- Toute construction nouvelle.
 - Tout changement de destination ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
 - Toute extension de plus de 25 m² créant une augmentation de surface totale générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, et pour la destination « habitation » entraînant la création d'un nouveau logement,
 - Pour la destination « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.
- 1.4 En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle destination.
- 1.5 En cas de division foncière :
- Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.
 - Pour les constructions existantes, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de place supérieur à la règle exigée.
- 1.6 Modalité de calcul des places de stationnement : le calcul se fait par tranche entière entamée, ainsi lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (SP), le nombre de places exigées, pour une opération de 60 m² de surface de plancher, est de 2 places.
- 1.7 Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions ou des annexes. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé permettant de réaliser ces stationnements à un autre niveau du bâtiment sous réserve de présenter, dans une note explicative à joindre au permis de construire, les dispositifs techniques garantissant l'accessibilité aisée et pratique indispensable pour un usage quotidien des cycles. Les équipements scolaires sont exonérés de l'obligation du caractère couvert et sécurisé de l'espace dédié au stationnement des cycles non motorisés.

1.8 La conception des places de stationnements doit garantir leur bonne utilisation, ainsi :

- Les places commandées sont tolérées si les places fonctionnant ensemble constituent un lot unique ;
- Les tailles, formes et accès des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules ;

1.9 Les normes de stationnement qui s'imposent aux constructions sont les suivantes :

Destination	Norme de stationnement des véhicules exigée sur l'ensemble du territoire communal en dehors du cercle de proximité des gares	Norme de stationnement des véhicules exigée dans un rayon de 500 m autour des gares	Norme de stationnement exigée pour le stationnement des véhicules à deux-roues motorisés	Norme de stationnement exigée pour le stationnement des cycles non motorisés
Habitation	1 place par tranche de 60 m ² de SP, avec un minimum d'une place par logement.	1 place par logement	Pour les opérations de plus de 500 m ² de SP, 1 place par tranche de 700 m ² de SP	Pour les opérations de plus de 3 logements : 1 place par tranche de 70 m ² de SP
Habitat spécifique : résidence services non-hôtelière, foyer-logement, résidences étudiantes, résidence personnes âgées	1 place pour 3 chambres	1 place pour 4 chambres	1 place pour 20 chambres	1 place pour 3 chambres
Hébergement hôtelier	1 place pour 3 chambres	1 place pour 4 chambres	1 place pour 20 chambres	5 places pour les hôtels de plus de 20 chambres
Bureaux	1 place par tranche de 55 m ² de SP.	1 place par tranche de 70 m ² de SP sans pouvoir excéder 1 place par tranche de 45 m ² de SP	Pour les opérations de plus de 500 m ² de SP, 1 place par tranche de 500 m ² de SP	Il n'est pas exigé de place pour les bureaux d'une SP inférieure ou égale à 200 m ² . Pour les opérations de plus de 200 m ² de SP, 1 place par tranche de 100 m ² de SP dès le 1 ^{er} m ² de SP

Destination	Norme de stationnement des véhicules exigée sur l'ensemble du territoire communal en dehors du cercle de proximité des gares	Norme de stationnement des véhicules exigée dans un rayon de 500 m autour des gares	Norme de stationnement exigée pour le stationnement des véhicules à deux-roues motorisés	Norme de stationnement exigée pour le stationnement des cycles non motorisés
Commerces et activités de services	1 place par tranche de 60 m ² de SP de surface de vente. Les commerces de moins de 200 m ² peuvent être exonérés de cette obligation	1 place par tranche de 60 m ² de SP de surface de vente. Les commerces de moins de 200 m ² peuvent être exonérés de cette obligation	Pour les opérations de plus de 500 m ² de SP, 1 place par tranche de 500 m ² de SP	Il n'est pas exigé de place pour les commerces d'une SP inférieure ou égale à 200 m ² . Pour les opérations de plus de 200 m ² de SP, 1 place par tranche de 200 m ² de SP dès le 1 ^{er} m ² de SP
Artisanat	1 place par tranche de 70 m ² de SP Les locaux d'artisans de moins de 150 m ² peuvent être exonérés de cette obligation	1 place par tranche de 80 m ² de SP Les locaux d'artisans de moins de 150 m ² peuvent être exonérés de cette obligation	Pour les opérations de plus de 500 m ² de SP, 1 place par tranche de 500 m ² de SP	Il n'est pas exigé de place pour les constructions à usage d'artisanat d'une SP inférieure ou égale à 200 m ² . Pour les opérations de plus de 200 m ² de SP, 1 place par tranche de 200 m ² de SP dès le 1 ^{er} m ² de SP
Au-delà de 1000 m ² de SP, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.				
Industrie	1 place par tranche de 60 m ² de SP	1 place par tranche de 75 m ² de SP	Pour les opérations de plus de 500 m ² de SP, 1 place par tranche de 500 m ² de SP	1 place par tranche de 200 m ² de SP
Au-delà de 1000 m ² de SP, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.				
Entrepôt	Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m ² de SP Au-delà des 400 premiers m ² , il est exigé 1 place par tranche de 100 m ² de SP	Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m ² de SP Au-delà des 400 premiers m ² , il est exigé 1 place par tranche de 130 m ² de SP	Pour les opérations de plus de 500 m ² de SP, 1 place par tranche de 500 m ² de SP	1 place par tranche de 200 m ² de SP

Destination	Norme de stationnement des véhicules exigée sur l'ensemble du territoire communal en dehors du cercle de proximité des gares	Norme de stationnement des véhicules exigée dans un rayon de 500 m autour des gares	Norme de stationnement exigée pour le stationnement des véhicules à deux-roues motorisés	Norme de stationnement exigée pour le stationnement des cycles non motorisés
	Les constructions de plus de 1000 m ² de SP, pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.			
Services publics ou d'intérêt collectif	1 place par tranche de 50 m ² de SP	1 place par tranche de 50 m ² de SP	Pour les opérations de plus de 500 m ² de SP, 1 place par tranche de 500 m ² de SP,	2 places par tranche de 100 m ² de SP Pour les équipements scolaires : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires - 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et enseignement supérieur
	Les constructions dont les destinations et fréquentations justifient un nombre de places différent peuvent déroger à la règle. En ce cas, les normes de stationnement feront l'objet d'une note particulière de fréquentation en cohérence avec les orientations du PDUIF qui devra être jointe à la demande de permis de construire			
Exploitation agricole et forestière	Il n'est pas exigé de place de stationnement	Il n'est pas exigé de place de stationnement	Il n'est pas exigé de place de stationnement	Il n'est pas exigé de place de stationnement

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UA correspondent au centre ville, et englobent les zones urbaines centrales mixtes à densité élevée.

Elles sont composées de 5 sous-zones délimitées pour affirmer des ambiances et séquences variées dans le centre ville :

UAa : cœur de ville constitué autour de la mairie et des équipements structurants (centre culturel, collège, gymnase). Cette zone permet des densités et hauteurs parmi les plus importantes de la ville.

UAb : secteur dense englobant les abords de la route de Versailles et de la place du Marché. Elle constitue une transition vers les secteurs résidentiels.

UAc : secteurs commerçants le long des rues Jules Ferry et Maurice Jouet.

UAd : secteur au sud du centre ville, le long de la rue Henri Prou, qui se caractérise par la présence d'un tissu ancien et plus traditionnel.

UAe : secteurs commerçants le long de la rue Jules Ferry, contraints par de faibles épaisseurs de bâti.

Une grande partie des zones UA sont concernées par le périmètre de la ZAC du Cœur de ville (périmètre figurant en pièce n°7 du PLU – plan des annexes)

RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Dans une bande de 30 m. de part et d'autre de la plate-forme de l'avenue Jules Ferry, telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégorie IV, à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

La zone est concernée par les périmètres de protection rapprochée et éloignée d'eau potable de l'aqueduc de l'Avre.

La zone est concernée par le périmètre de protection au titre des Monuments Historiques.

La zone est concernée par des servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les installations et travaux divers sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone et, pour les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- La création de terrains de camping, de caravanning et de parcs résidentiels de loisirs.
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrains aménagés.
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris..., réalisés avec des moyens de fortune.
- L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets ...
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ayant chacun une sortie en front de rue.
- Toute installation liée à l'activité agricole
- Les constructions à usage d'entrepôts et de stockages.
- les constructions à usage d'industrie
- Les installations classées qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .**Rappels :**

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation conformément à l'article L 421.3 du code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UA1,**1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :**

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir annexes diverses – pièce 7), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (10 octobre 2000 complété par l'arrêté n°03-59DUEL du 4 Avril 2003).
- **Périmètres de protection rapprochée et éloignée de l'Aqueduc de l'Avre**
Dans une bande de 40 m de largeur de part et d'autre de l'Aqueduc de l'Avre, les constructions et installations devront respecter les dispositions relatives aux périmètres de protection de l'ouvrage (cf pièce n°5 du PLU – Servitudes)

2 – Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- Sont admis sous réserve, les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de service, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanation nocives, ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- Les nouvelles constructions devront respecter à minima les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- Dans les opérations comportant 10 logements et plus, au moins 20 % du nombre de logements seront à caractère social. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

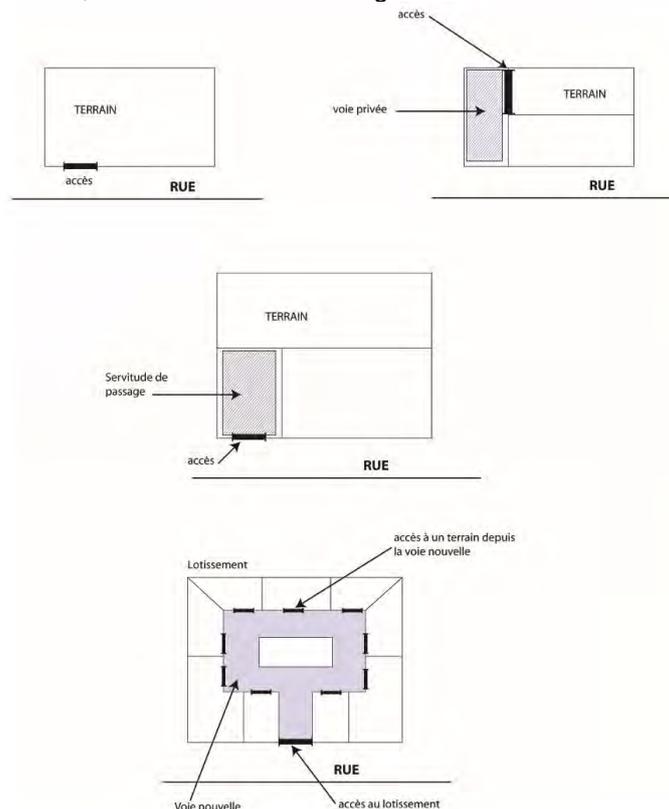
ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

- S'ils n'excèdent pas 50 m de longueur, ces accès devront avoir une largeur minimale de :
 - 4 m s'ils desservent moins de 3 logements
 - 6 m s'ils desservent entre 3 et 6 logements
- Dans tous les autres cas, ils devront avoir une largeur d'au moins 8 m.



Le nombre d'accès sera limité à un accès au maximum par tranche complète de 12 mètres de façade de terrain en contact avec l'alignement des voies publiques ou privées.

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

VOIRIE

Les 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 créées devront avoir une largeur supérieure ou égale à 8 mètres avec :

- une chaussée d'au moins 5 m de largeur, aménagée pour le passage de deux files de voitures,
- au moins un trottoir d'1,50 m de largeur minimum

Dans les cas où les voies n'excèdent pas 50 m de longueur, leur largeur pourra être réduite à :

- 4 m si elles desservent moins de 3 logements
- 6 m si elles desservent entre 3 et 6 logements

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment ceux de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions du règlement du service de l'assainissement collectif.

Eaux usées :

Un branchement de caractéristiques appropriées est obligatoire au réseau collectif d'assainissement pour toute construction nouvelle. Sur chaque parcelle devra alors être mis en place un réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement du service de l'assainissement collectif.

3 - Desserte téléphonique électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4 – Ordures ménagères

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu, pour le stockage des déchets, des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 10 m².

Sauf impossibilité technique, dans les opérations de plus de 30 logements, le stockage des ordures sera réalisé par containers enterrés adaptés au tri sélectif.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. DISPOSITION GENERALE APPLICABLE A L'ENSEMBLE DE LA ZONE UA

Les constructions annexes (cf lexique) devront être implantées à au moins 5 m de l'alignement.

Les extensions ou surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions particulières des zones pourront être autorisées dans la mesure où celles-ci sont réalisées dans le prolongement du mur existant et forment un ensemble homogène avec celui-ci.

Le présent article ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt général.

Les auvents réservés au stationnement de véhicules pourront être implantés en limite des voies publiques ou privées.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1 En sus des dispositions générales et uniquement pour les zones UAa, UAb, les constructions devront être édifiées à 5 mètres au moins à partir de la limite des voies publiques ou privées, donnant l'accès principal au terrain.

Dans le cas de commerces, d'équipements publics et/ou collectifs et d'opération mixte avec des activités commerciales en rez-de-chaussée, les constructions pourront être implantées à l'alignement.

2.2 En sus des dispositions générales et uniquement pour les zones UAc, UAd et UAe, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5m de la limite des voies publiques ou privées, donnant l'accès principal au terrain.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

1. REGLE GENERALE

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait.

En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8m, lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (Cf lexique).

Cette distance peut être réduite de moitié si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, avec un minimum de 3 m.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Seules les constructions annexes (cf lexique), dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² et dont la hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m pourront être implantés en limite séparative ou avec un retrait suffisant pour permettre l'entretien des constructions.

Seuls les jours de type « pavés de verres » sont autorisés en limite séparative ou à moins de 3 m de la limite. Seules des baies à verre translucide et oscillo-basculantes ou non ouvrantes sont autorisées à partir de 3 m et peuvent être implantés à moins de 8 m des limites séparatives.

Les parties des constructions en saillie (balcon, terrasse, attique accessible...) surélevées de plus de 60 cm du terrain naturel et implantées à moins de 8 m de la limite séparative devront être pourvues de pare-vues d'une hauteur de 1,90 m.

Les équipements publics et d'intérêt général devront être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait d'au moins 1 m de celles-ci.

Les extensions ou surélévations de constructions existantes non conformes aux règles générales pourront être autorisées dans la mesure où celles-ci sont réalisées dans le prolongement du mur de l'existant et forment un ensemble homogène avec celui-ci.

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

1. REGLES GENERALES :

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

2. EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux annexes et abris dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m,
- aux extensions ou surélévations de bâtiments existants.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

1. REGLES GENERALES

L'emprise au sol des constructions à usage principal (cf lexique) ne peut excéder 60 % de la superficie de la parcelle.

L'emprise au sol des constructions annexes (cf lexique) ne peut excéder 10 % de la superficie de la parcelle.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics et ouvrages techniques d'intérêt collectif.
- aux aménagements de constructions existantes ne respectant pas l'emprise au sol maximale définie dans la règle générale, dans la limite de l'emprise au sol existante avant travaux.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. REGLE GENERALE

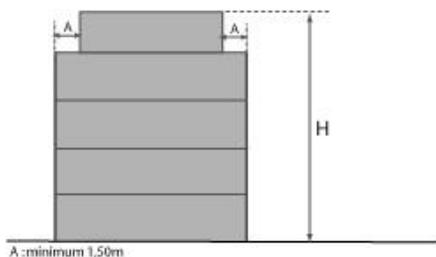
Les hauteurs maximales sont précisées dans le tableau suivant :

	UAa	UAb et UAc	UAd	UAe
Hauteur maximale	16 m	12 m	10 m	10 m
Nombre de niveaux autorisés	R+3+attique	R+2+ attique ou comble	R+1+comble	R+1+C ou R+2

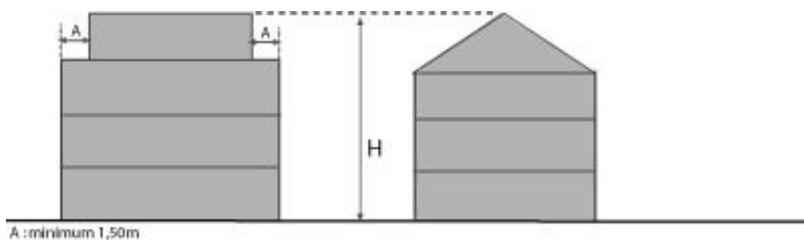
Les attiques ne sont pas accessibles sauf pour raisons techniques et entretien.
La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder 3,50 m au faîtage.

Illustrations des gabarits maxima autorisés

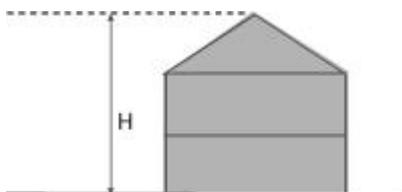
En UAa



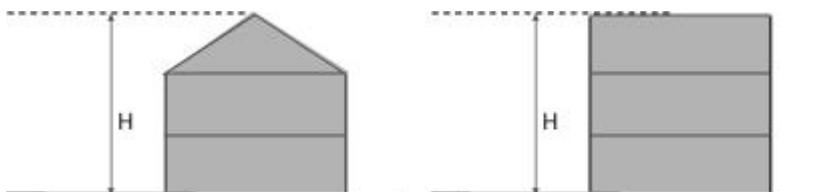
En UAb et UAc



En UAd



En UAe



Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,60 m à partir du sol naturel, est autorisé.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics et d'intérêt général.
- aux aménagements de constructions existantes ne respectant pas les hauteurs maximales définies dans la règle générale, à condition de ne pas dépasser les hauteurs maximales existantes avant travaux.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS .

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

Les extensions, les annexes devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et urbaine.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus, de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

1- Toitures

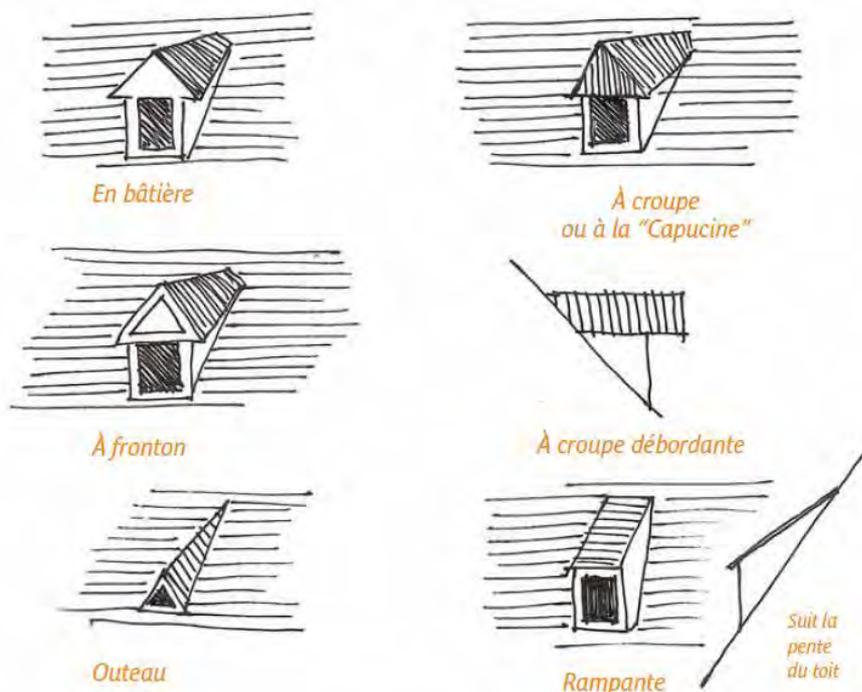
Les pentes :

- En cas de toitures à pentes, les pentes de toiture des volumes principaux sont comprises entre 25° et 45 °par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes ou garages accolés, aux avancées de toitures de petite dimension et aux vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 10°.
- Des toitures terrasses ou des toitures à faible pente peuvent toutefois être autorisées sur des parties de la construction non dominantes.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur l'ensemble de la construction à condition d'être végétalisées.

Ouvertures :

Les châssis de toit doivent être encastrés.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Elles pourront prendre les formes suivantes :



2- Parements extérieurs

L'ensemble des façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec elles.

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Dans le cas de murs aveugles ayant un impact visuel important depuis le domaine public, des traitements architecturaux ou variations de matériaux et de teintes seront demandés.

3 – Clôtures et menuiseries

En bordure de voie et des espaces publics, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- un mur plein en maçonnerie enduite ou aspect pierres ou moellons jointoyés, ayant un couronnement maçonné ou avec chaperon en tuiles. Sa hauteur ne pourra dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel.
- un muret dont la hauteur peut varier entre 0,60 et 1 m, surmonté d'éléments à claire-voie ou pleins. L'occultation de la partie supérieure se fera de préférence sous forme de haies vives en doublement de la clôture. L'emploi de matériaux d'aspects tôles ondulées, bâches, canisses, brandes de bruyère ou assimilés et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- une haie vive d'essences locales, doublée ou non grillage, sur sous-bassement. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 1,80 mètres et 2,50m pour celles en contact avec des parcs de stationnement, ou pour les établissements publics pour des raisons de sécurité. La hauteur doit être calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

Les matériaux dangereux de type tessons, barbelés, etc. sont interdits.

Le long de l'Aqueduc de l'Avre :

Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies vives doublées ou non de grillages.

Sur limites séparatives,

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux.

L'emploi de matériaux d'aspects tôles ondulées, bâches ou assimilés, de matériaux de récupération et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

4 - Dispositions diverses

Les antennes de télévision seront placées en combles ou de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. Les paraboles devront être non visibles du domaine public.

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

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

5 – Dispositions en faveur du Développement Durable :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

1. préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
2. limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
3. employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées au niveau du sol, et masquées par un écran végétal. Elles devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies publiques ou privées.

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 1 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces libres et plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m².

50 % des espaces non bâtis doivent faire l'objet d'un traitement *végétalisé* de qualité.

Sont considérés comme espaces végétalisés :

- Les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
- Les espaces végétalisés sur dalles avec couverture de terre végétale de plus de 60 cm,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- Les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)

Il sera planté 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. Ceux-ci pourront être répartis de manière libre sur le terrain.

Espaces verts collectifs :

- Dans les opérations comprenant entre 10 et 30 logements :
Des espaces verts collectifs devront être aménagés dans l'emprise de l'opération, à raison de 5 m² par logement.
- Dans les opérations comprenant plus de 30 logements :
Des espaces verts collectifs et des aires de jeux devront être aménagés dans l'emprise de l'opération, à raison de 5 m² par logement.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**1. REGLES GENERALES**

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) applicable à la zone est fixé à :

- 1,5 en zones UAa, UAc, UAe
- 1 en zone UAb
- 0,5 en zone UAd.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Le COS ne s'applique pas en cas d'aménagement de combles de constructions existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU, si et seulement s'il est réalisé dans les volumes existants sans changements de l'aspect extérieur de la construction à l'exception d'ajout de fenêtres de toit.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**Performances énergétiques :**

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

4. préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
5. limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
6. employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

Rappels des prescriptions de l'article 11

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées au niveau du sol, et masquées par un écran végétal. Elles devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies publiques ou privées.

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, et seront aux frais du pétitionnaire.

Zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UB concernent le tissu résidentiel constitué généralement dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de lotissements.

RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Dans une bande de 30 m de part et d'autre des plate-formes des rues Henri Prou et du chemin des Vignes, telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégorie IV, à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la plate-forme de la voie ferrée ParisPlaisir Dreux, tels qu'ils figurent au plan des annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégorie I, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi 92-1444 relative à la lutte contre le bruit, ses décrets d'application et arrêtés.

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre des plate-formes des RD 11 et RD 98, telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégorie III, à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

La zone est concernée par le périmètre de protection éloignée d'eau potable de l'aqueduc de l'Avre.

La zone est concernée par le périmètre de protection au titre des Monuments Historiques.

La zone est concernée par des servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les installations et travaux divers sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone et, pour les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- La création de terrains de camping, de caravanning et de parcs résidentiels de loisirs.
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrains aménagés.
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris..., réalisés avec des moyens de fortune.
- L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets ...
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ayant chacun une sortie en front à rue.
- Toute installation liée à l'activité agricole
- Les constructions à usage d'entrepôts et de stockages.
- Les constructions à usage d'industries
- Les installations classées qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES .**Rappels :**

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UB1,**1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :**

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir annexes diverses – pièce 7), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (10 octobre 2000 complété par l'arrêté n°03-59 DUJEL du 4 Avril 2003).

▪ **Périmètres de protection rapprochée et éloignée de l'Aqueduc de l'Avre**

Dans une bande de 40 m de largeur de part et d'autre de l'Aqueduc de l'Avre, les constructions et installations devront respecter les dispositions relatives aux périmètres de protection de l'ouvrage (cf pièce n°5 d u PLU – Servitudes)

2 – Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ciaprès et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- Sont admis sous réserve, les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et de service, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanation nocives, ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- Les nouvelles constructions devront respecter à minima les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- Dans les opérations comportant 10 logements et plus, au moins 20 % du nombre de logements seront à caractère social. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

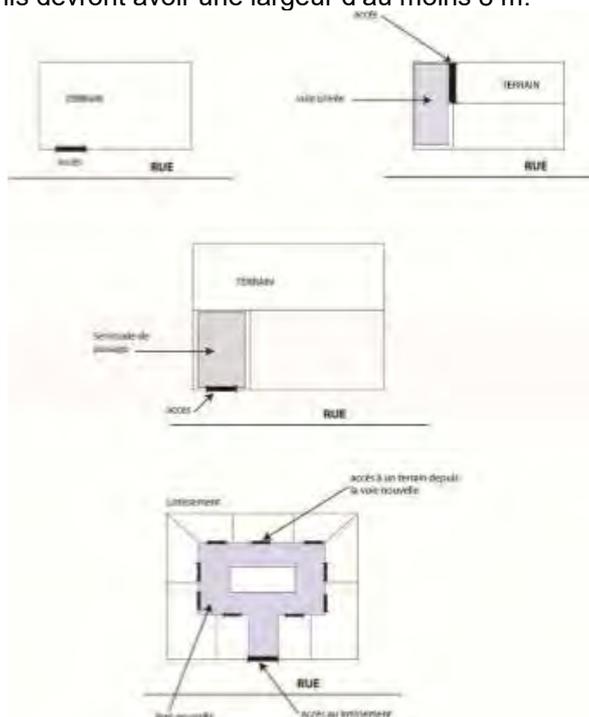
ARTICLE UB 3 : CONDITION DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

- S'ils n'excèdent pas 50 m de longueur, ces accès devront avoir une largeur minimale de :
 - 4 m s'ils desservent moins de 3 logements,
 - 6 m s'ils desservent entre 3 et 6 logements.
- Dans tous les autres cas, ils devront avoir une largeur d'au moins 8 m.



Le nombre d'accès sera limité à un accès au maximum par tranche complète de 12 mètres de façade de terrain en contact avec l'alignement des voies publiques ou privées.

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

VOIRIE

Les 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 créées devront avoir une largeur supérieure ou égale à 8 mètres avec :

- une chaussée d'au moins 5 m de largeur, aménagée pour le passage de deux files de voitures,
- au moins un trottoir d'1,50 m de largeur minimum.

Dans les cas où les voies n'excèdent pas 50 m de longueur, leur largeur pourra être réduite à :

- 4 m si elles desservent moins de 3 logements,
- 6 m si elles desservent entre 3 et 6 logements.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment ceux de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 : CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions du règlement du service de l'assainissement collectif.

Eaux usées :

Un branchement de caractéristiques appropriées est obligatoire au réseau collectif d'assainissement pour toute construction nouvelle. Sur chaque parcelle devra alors être mis en place un réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement du service de l'assainissement collectif.

3 - Desserte téléphonique électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées. Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4 – Ordures ménagères

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu, pour le stockage des déchets, des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 10 m².

Sauf impossibilité technique, dans les opérations de plus de 30 logements, le stockage des ordures sera réalisé par containers enterrés adaptés au tri sélectif.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. REGLE GENERALE**

Les constructions doivent être réalisées dans une bande de 25 m comptés à partir de la limite des voies publiques ou privées, donnant l'accès principal au terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (cf. lexique), qui seules pourront être implantées au-delà de la bande de 25 m. Cette disposition n'est pas applicable dans les lotissements ou opérations d'ensembles.

En outre, les constructions devront être implantées avec un recul :

- minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou privée de la voie donnant l'accès principal au terrain.
- 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les extensions ou surélévations de constructions existantes non conformes à la règle générale pourront être autorisées dans la mesure où celles-ci sont réalisées dans le prolongement du mur existant et forment un ensemble homogène avec celui-ci.

Les équipements publics et d'intérêt général devront être implantés en retrait d'au moins 1 m de la limite des voies publiques ou privées.

Les auvents réservés au stationnement de véhicules pourront être implantés en limite des voies publiques ou privées.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1. REGLE GENERALE****▪ Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (voir lexique)**

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait. Celui-ci sera d'au moins :
 - 3 m pour les façades aveugles (hors dispositions particulières ci-après).
 - 8 m pour les façades comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (voir lexique).

▪ Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles (voir lexique)

Les constructions devront être implantées à au moins 8 m des limites dites de fonds de parcelle.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Seules les constructions annexes (cf lexique), dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² et dont la hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m pourront être implantés en limite séparative ou avec un retrait suffisant pour permettre l'entretien des constructions.

Seuls les jours de type « pavés de verres » sont autorisés en limite séparative ou à moins de 3 m de la limite. Seules des baies à verre translucide et oscillo-basculantes ou non ouvrantes sont autorisées à partir de 3 m et peuvent être implantés à moins de 8 m des limites séparatives.

Les parties des constructions en saillie (balcon, terrasse...) surélevées de plus de 60 cm du terrain naturel et implantées à moins de 8 m de la limite séparative devront être pourvues de pare-vues d'une hauteur de 1,90 m.

Les équipements publics et d'intérêt général devront être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait d'au moins 1 m de celles-ci.

Les extensions ou surélévations de constructions existantes non conformes aux règles générales pourront être autorisées dans la mesure où celles-ci sont réalisées dans le prolongement du mur de l'existant et forment un ensemble homogène avec celui-ci.

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

1. REGLES GENERALES :

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance minimum entre les bâtiments soit de 6 m pour les façades aveugles et de 10 m pour les façades comportant une ou plusieurs ouvertures.

2. EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux annexes et abris dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m,
- aux extensions ou surélévations de bâtiments existants.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

1. REGLES GENERALES

L'emprise au sol des constructions à usage principal (cf. lexique) ne peut excéder 50 % de la superficie de la parcelle.

L'emprise au sol des constructions annexes (cf. lexique) ne peut excéder 10 % de la superficie de la parcelle.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics et ouvrages techniques d'intérêt collectif.
- aux aménagements de constructions existantes ne respectant pas l'emprise au sol maximale définies dans la règle générale, dans la limite de l'emprise au sol existante avant travaux.

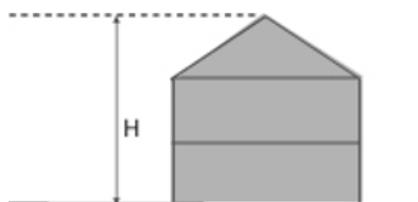
ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. REGLE GENERALE

Les constructions ne doivent pas comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée, plus combles aménageables (R+1 + combles).

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement sera au maximum de 7 m à l'égout du toit et de 10 m maximum au faîtage.

Illustrations des gabarits maxima autorisés



Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,60 m à partir du sol naturel, est autorisé.

La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder 3,50 m au faîtage.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics et d'intérêt général,
- aux aménagements de constructions existantes ne respectant pas les hauteurs maximales définies dans la règle générale, à condition de ne pas dépasser les hauteurs maximales existantes avant travaux.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

Les extensions, les annexes devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et urbaine.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus, de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

1- Toitures

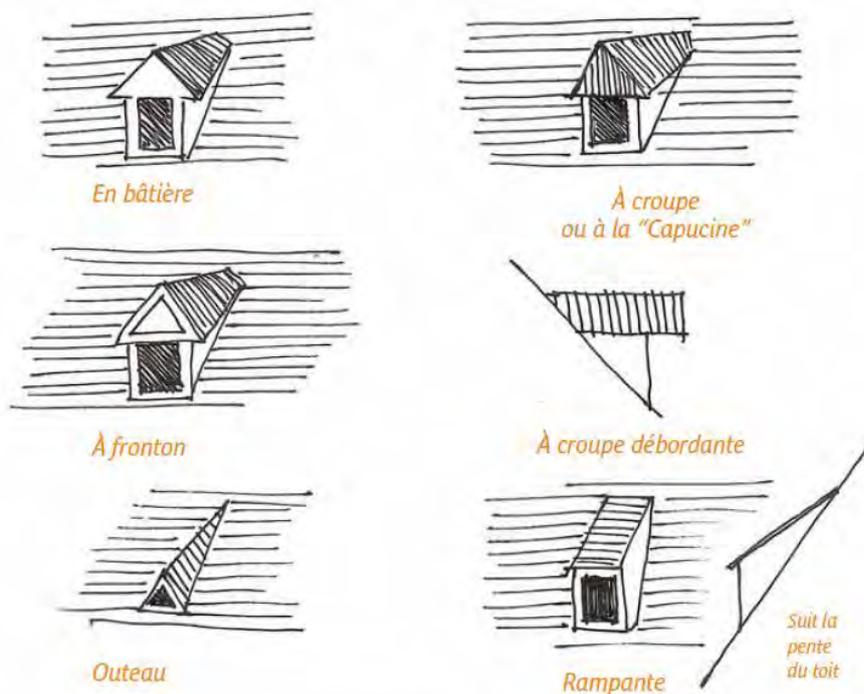
Les pentes :

- En cas de toitures à pentes, les pentes de toiture des volumes principaux sont comprises entre 25° et 45° par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes ou garages accolés, aux avancées de toitures de petite dimension et aux vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 10°.
- Des toitures terrasses ou des toitures à faible pente peuvent toutefois être autorisées sur des parties de la construction non dominantes.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur l'ensemble de la construction à condition d'être végétalisées.

Ouvertures :

Les châssis de toit doivent être encastrés.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Elles pourront prendre les formes suivantes :



2- Parements extérieurs

L'ensemble des façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec elles.

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Dans le cas de murs aveugles ayant un impact visuel important depuis le domaine public, des traitements architecturaux ou variations de matériaux et de teintes seront demandées.

3- Clôtures et menuiseries

En bordure de voie et des espaces publics, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- un mur plein en maçonnerie enduite ou aspect pierres ou moellons jointoyés, ayant un couronnement maçonné ou avec chaperon en tuiles. Sa hauteur ne pourra dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel.
- un muret dont la hauteur peut varier entre 0,60 et 1 m, surmonté d'éléments à claire-voie ou pleins. L'occultation de la partie supérieure se fera de préférence sous forme de haies vives en doublement de la clôture. L'emploi de matériaux d'aspects tôles ondulées, bâches, canisses, brandes de bruyère ou assimilés et l'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- une haie vive d'essences locales, doublée ou non grillage, sur sous-bassement. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 1,80 mètres et 2,50m pour celles en contact avec des parcs de stationnement, ou pour les établissements publics pour des raisons de sécurité. La hauteur doit être calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

Les matériaux dangereux (tessons, barbelés, etc.) sont interdits.

Le long de l'Aqueduc de l'Avre :

Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies vives doublées ou non de grillages.

Sur limites séparatives : La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux.

L'emploi de matériaux d'aspects tôles ondulées, bâches ou assimilés, de matériaux de récupération et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

4- Dispositions diverses

Les antennes de télévision seront placées en combles ou de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. Les paraboles devront être non visibles du domaine public. Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

5- Dispositions en faveur du Développement Durable :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

1. préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
2. limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
3. employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage. Les pompes à chaleur seront installées au niveau du sol, et masquées par un écran végétal. Elles devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies publiques ou privées.

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 1 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces libres et plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m².

50 % des espaces non bâtis doivent faire l'objet d'un traitement *végétalisé* de qualité.

Sont considérés comme espaces végétalisés :

- *Les cheminements piétons traités en surfaces perméables,*
- *Les espaces végétalisés sur dalles avec couverture de terre végétale de plus de 60 cm,*
- *Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),*
- *Les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)*

Il sera planté 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. Ceux-ci pourront être répartis de manière libre sur le terrain.

Espaces verts collectifs :

- Dans les opérations comprenant entre 10 et 30 logements :
Des espaces verts collectifs devront être aménagés dans l'emprise de l'opération, à raison de 5 m² par logement.
- Dans les opérations comprenant plus de 30 logements :
Des espaces verts collectifs et des aires de jeux devront être aménagés dans l'emprise de l'opération, à raison de 5 m² par logement.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. REGLES GENERALES

Le Coefficient maximal d'Occupation du Sol applicable est de 0,50.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Le COS ne s'applique pas en cas d'aménagement de combles de constructions existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU, si et seulement s'il est réalisé dans les volumes existants sans changements de l'aspect extérieur de la construction à l'exception d'ajout de fenêtres de toit.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

Rappels des prescriptions de l'article 11

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage. Les pompes à chaleur seront installées au niveau du sol, et masquées par un écran végétal. Elles devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies publiques ou privées

ARTICLE UB 16 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, et seront aux frais du pétitionnaire.

Zone UC

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UC concernent les zones urbaines généralement constituées d'un tissu pavillonnaire. Elle couvre l'essentiel des zones résidentielles de la commune. Elles comportent 3 sous-zones :

UCa : secteur résidentiel dont la densité est maîtrisée afin de préserver des îlots de jardins et potagers

UCb : secteur situé en limite de forêt, où les sous-sols sont interdits en raison de la sensibilité des sols à l'humidité et présence d'eau à faible profondeur.

UCc : secteur dit de « la Broderie », situé en limite de forêt dans un environnement paysager et peu dense à préserver.

RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre des plate-formes de la rue Henri Prou, de la RD 98 et de la RD 11, telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégorie III, à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 complété par l'arrêté n°03-59DUEL du 4 Avril 2003, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Dans une bande de 30 m. de part et d'autre des plate-formes du chemin des Vignes, de l'avenue de Versailles et de l'avenue Jules Ferry, de l'avenue de Saint-Germain, telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégorie IV, à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la plate-forme de la voie ferrée Paris-Plaisir Dreux, tels qu'ils figurent au plan des annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégorie I, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi 92-1444 relative à la lutte contre le bruit, ses décrets d'application et arrêtés.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de zones affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Une partie de la zone est concernée par des aléas moyens à forts en raison de la présence d'argiles dans les sous-sols.

La zone est concernée par les périmètres de protection rapprochée et éloignée d'eau potable de l'aqueduc de l'Avre et par ceux du captage d'eau potable des Tasses. Toute modification de terrain, construction, dépôt ou travaux divers, dans l'enceinte de ces périmètres doit faire l'objet d'une consultation de la Direction Départementale des Affaires Sociales et Sanitaires.

La zone est concernée par une servitude de protection au titre des Monuments Historiques

La zone est concernée par des servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz.

La zone est concernée par des servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.

La zone est partiellement concernée par la proximité du massif forestier de plus de 100 ha (massif de Bois d'Arcy). En dehors des sites urbains constitués, s'applique une bande de protection d'un maximum de 50 m.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

2 – les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article UC2 :

- Les installations et travaux divers sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone et, pour les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- La création de terrains de camping, de caravanning et de parcs résidentiels de loisirs.
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrains aménagés.
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris..., réalisés avec des moyens de fortune.
- L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets ...
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ayant chacun une sortie en front de rue.
- Toute installation liée à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'entrepôts et de stockages.
- les constructions à usage d'industrie
- Les installations classées qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Dans la zone UCb et UCc, les sous-sols et caves sont interdits en raison des risques de présence d'eau dans les sous-sols.

Sont également interdits les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et de service, comportant des installations classées ou non.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES .

Rappels :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation conformément à l'article L421-27 du code de l'Urbanisme.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.
- **Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UC1,**

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir annexes diverses – pièce 7), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (10 octobre 2000 complété par l'arrêté n°03-59 DUEL du 4 Avril 2003).
- **Périmètres de protection rapprochée et éloignée de l'Aqueduc de l'Avre**
Dans une bande de 40 m de largeur de part et d'autre de l'Aqueduc de l'Avre, les constructions et installations devront respecter les dispositions relatives aux périmètres de protection de l'ouvrage (cf pièce n°5 du PLU – Servitudes)
- **Les matériaux superficiels argilo marneux**
Le constructeur prend, par ailleurs, toutes les mesures nécessaires pour pallier les conséquences du phénomène de gonflement ou de rétraction des matériaux superficiels argilo-marneux.
- **Risques sur les sous-sols**
Des secteurs géographiques sont susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- **Lisières des massifs boisés**
En UCc, les constructions ne sont admises que si elles sont implantées en dehors de la bande de protection des lisières des massifs boisés (maximum 50 m), qui s'applique en dehors des sites urbains constitués.

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

Dans toutes les zones UC, UCa, UCb, UCc :

- Les nouvelles constructions devront respecter à minima les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- Dans les opérations comportant 10 logements et plus, au moins 20 % du nombre de logements seront à caractère social. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Dans toutes les zones UC, UCa :

- Sont admis sous réserve, les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et de service, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanation nocives, ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

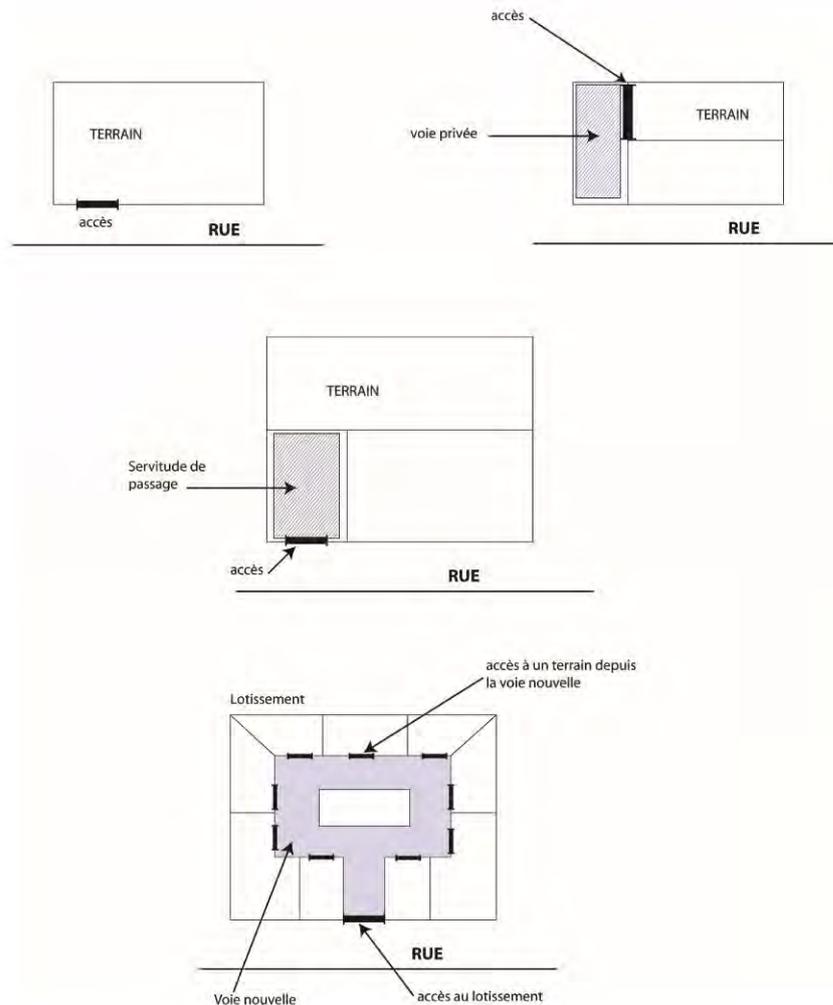
ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

ACCES

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

- S'ils n'excèdent pas 50 m de longueur, ces accès devront avoir une largeur minimale de :
 - 4 m s'ils desservent moins de 3 logements
 - 6 m s'ils desservent entre 3 et 6 logements
- Dans tous les autres cas, ils devront avoir une largeur d'au moins 8 m.



Le nombre d'accès sera limité à un accès au maximum par tranche complète de 12 mètres de façade de terrain en contact avec l'alignement des voies publiques ou privées.

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

VOIRIE

Les 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 nécessaire à l'opération.

Les voies créées devront avoir une largeur supérieure ou égale à 8 mètres avec :

- une chaussée d'au moins 5 m de largeur, aménagée pour le passage de deux files de voitures,
- au moins un trottoir d'1,50 m de largeur minimum

Dans les cas où les voies n'excèdent pas 50 m de longueur, leur largeur pourra être réduite à :

- 4 m si elles desservent moins de 3 logements
- 6 m si elles desservent entre 3 et 6 logements

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment ceux de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions du règlement du service de l'assainissement collectif.

Eaux usées :

Un branchement de caractéristiques appropriées est obligatoire au réseau collectif d'assainissement pour toute construction nouvelle. Sur chaque parcelle devra alors être mis en place un réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement du service de l'assainissement collectif.

3 - Desserte téléphonique électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4 – Ordures ménagères

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu, pour le stockage des déchets, des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 10 m².

Sauf impossibilité technique, dans les opérations de plus de 30 logements, le stockage des ordures sera réalisé par containers enterrés adaptés au tri sélectif.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour les zones UC, UCa, UCb :

Non réglementé

En zone UCc :

Pour être constructible, tout terrain devra avoir une superficie minimale de 700 m².

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques d'intérêt collectif

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

1. REGLE GENERALE

Les constructions devront être réalisées dans une bande de 25 m comptés à partir de la limite des voies publiques ou privées, donnant l'accès principal au terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (cf lexique), qui seules pourront être implantées au-delà de la bande de 25 m.

En outre, les constructions devront être implantées avec un recul :

- minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou privée de la voie, donnant l'accès principal au terrain.
- 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les extensions ou surélévations de constructions existantes non conformes à la règle générale pourront être autorisées dans la mesure où celles-ci sont réalisées dans le prolongement du mur existant et forment un ensemble homogène avec celui-ci.

Les équipements publics et ouvrages d'intérêt collectif devront être implantés en retrait d'au moins 1 m de la limite des voies publiques ou privées.

Les auvents réservés au stationnement de véhicules pourront être implantés en limite des voies publiques ou privées.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

1. REGLE GENERALE

▪ Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (voir lexique)

En zones UC, UCa :

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait. Celui-ci sera d'au moins :
 - 3 m pour les façades aveugles (hors dispositions diverses ci-après).
 - 8 m pour les façades comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (cf lexique).

En zones UCb, UCc :

Les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins :

- 3 m pour les façades aveugles (hors dispositions diverses ci-après).
- 8 m pour les façades comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (cf lexique).

▪ **Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles (voir lexique)**

Les constructions devront être implantées à au moins 8 m des limites dites de fonds de parcelle.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Seules les constructions annexes (cf lexique), dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² et dont la hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m pourront être implantés en limite séparative ou avec un retrait suffisant pour permettre l'entretien des constructions.

Seuls les jours de type « pavés de verres » sont autorisés en limite séparative ou à moins de 3 m de la limite. Seules des baies à verre translucide et oscillo-basculantes ou non ouvrantes sont autorisées à partir de 3 m et peuvent être implantés à moins de 8 m des limites séparatives.

Les parties des constructions en saillie (balcon, terrasse...) surélevées de plus de 60 cm du terrain naturel et implantées à moins de 8 m de la limite séparative devront être pourvues de pare-vues d'une hauteur de 1,90 m.

Les équipements publics et d'intérêt général devront être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait d'au moins 1 m de celles-ci.

Les extensions ou surélévations de constructions existantes non conformes aux règles générales pourront être autorisées dans la mesure où celles-ci sont réalisées dans le prolongement du mur de l'existant et forment un ensemble homogène avec celui-ci.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .

1. REGLES GENERALES :

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance minimum entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- 6 m si les deux façades ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique)
- 8 m si l'une des façades comportent des ouvertures créant des vues directes
- 16 m si les deux façades comportent des ouvertures créant des vues directes .

2. EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics et ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux annexes et abris dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m,
- aux extensions ou surélévations de bâtiments existants.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

1. REGLES GENERALES

L'emprise au sol des constructions à usage principal (cf lexique) ne peut excéder :

- 40 % de la superficie de la parcelle en UC, UCb

- 25% de la superficie de la parcelle en UCa,
- 35% de la superficie de la parcelle en UCc

L'emprise au sol des constructions annexes (cf lexique) ne peut excéder 10 % de la superficie de la parcelle dans toutes les zones UC, UCa, UCb et UCc.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

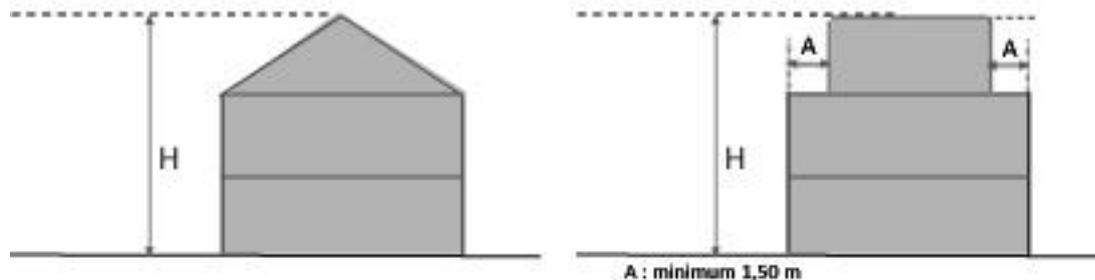
- aux équipements publics et ouvrages techniques d'intérêt collectif.
- aux aménagements de constructions existantes ne respectant pas l'emprise au sol maximale définies dans la règle générale, dans la limite de l'emprise au sol existante avant travaux.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. REGLE GENERALE

La hauteur maximale des constructions admise est de 10 m au faîtage. Les constructions devront s'inscrire dans un des gabarits suivants :

Illustrations des gabarits maxima autorisés



Les attiques ne sont pas accessibles sauf pour raisons techniques et entretien.
 La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder 3,50 m au faîtage.

Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,60 m à partir du sol naturel, est autorisé.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics et d'intérêt général.
- aux aménagements de constructions existantes ne respectant pas les hauteurs maximales définies dans la règle générale, à condition de ne pas dépasser les hauteurs maximales existantes avant travaux.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

Les extensions, les annexes devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et urbaine.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus, de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades des constructions ne devront pas excéder 20 m de longueur.

1- Toitures

Les pentes :

- En cas de toitures à pentes, les pentes de toiture des volumes principaux sont comprises entre 25° et 45° par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes ou garages accolés, aux avancées de toitures de petite dimension et aux vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 10°.
- Des toitures terrasses ou des toitures à faible pente peuvent toutefois être autorisées sur des parties de la construction non dominantes.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur l'ensemble de la construction à condition d'être végétalisées.

Ouvertures :

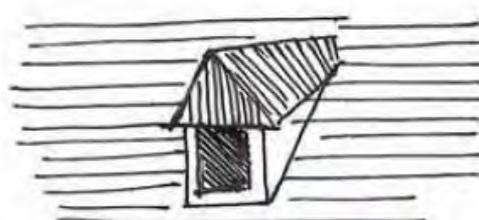
Les châssis de toit doivent être encastrés.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Elles pourront prendre les formes suivantes :



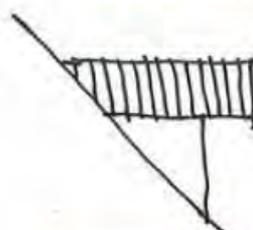
En bâtière



*À croupe
ou à la "Capucine"*



À fronton



À croupe débordante



Outeau



Rampante

*Suit la
pente
du toit*

2- Parements extérieurs

L'ensemble des façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec elles.

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Dans le cas de murs aveugles ayant un impact visuel important depuis le domaine public, des traitements architecturaux ou variations de matériaux et de teintes seront demandées.

3 – Clôtures

En bordure de voie et des espaces publics, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- un mur plein en maçonnerie enduite ou aspect pierres ou moellons jointoyés, ayant un couronnement maçonné ou avec chaperon en tuiles. Sa hauteur ne pourra dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel.
- un muret dont la hauteur peut varier entre 0,60 et 1 m, surmonté d'éléments à claire-voie ou pleins. L'occultation de la partie supérieure se fera de préférence sous forme de haies vives en doublement de la clôture. L'emploi de matériaux d'aspects tôles ondulées, bâches, canisses, brandes de bruyère ou assimilés et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- une haie vive d'essences locales, doublée ou non grillage, sur sous-bassement. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 1,80 mètres et 2,50 m pour celles en contact avec des parcs de stationnement, ou pour les établissements publics pour des raisons de sécurité. La hauteur doit être calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

Les matériaux dangereux de type tessons, barbelés, etc. sont interdits.

Le long de l'Aqueduc de l'Avre :

Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies vives doublées ou non de grillages.

Sur limites séparatives,

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux.

L'emploi de matériaux d'aspects tôles ondulées, bâches ou assimilés, de matériaux de récupération et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Dans les lisières des massifs boisés

En bordure des massifs forestiers, les clôtures devront ménager suffisamment de perméabilités pour la petite faune. Une bande de 3m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Elle sera plantée préférentiellement d'arbustes et de buissons formant un ourlet arbustif

L'installation de tas de bois, de murets de pierres non scellées et autres petits éléments favorables à la biodiversité sont encouragés à proximité de cette limite.

4 - Dispositions diverses

Les antennes de télévision seront placées en combles ou en toitures de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. Les paraboles devront être non visibles du domaine public.

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

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

5 – Dispositions en faveur du Développement Durable :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)

- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées au niveau du sol, et masquées par un écran végétal. Elles devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies publiques ou privées.

ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 1 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain pour un parking de cinq places de stationnement minimum.

50 % des espaces non bâtis doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité. *Sont considérés comme espaces végétalisés :*

- *Les cheminements piétons traités en surfaces perméables,*
- *Les espaces végétalisés sur dalles avec couverture de terre végétale de plus de 60 cm,*
- *Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),*
- *Les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.).*

Il sera planté 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. Ceux-ci pourront être répartis de manière libre sur le terrain.

Espaces verts collectifs :

- Dans les opérations comprenant entre 10 et 30 logements :
Des espaces verts collectifs devront être aménagés dans l'emprise de l'opération, à raison de 5 m² par logement.
- Dans les opérations comprenant plus de 30 logements :
Des espaces verts collectifs et des aires de jeux devront être aménagés dans l'emprise de l'opération, à raison de 5 m² par logement.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**1. REGLES GENERALES****Dans la zone UC et UCb:**

Le Coefficient maximal d'Occupation du Sol applicable à la zone est de 0,50.

Dans les zones UCa :

Le Coefficient maximal d'Occupation du Sol applicable à ce secteur est de 0,25.

Dans la zone UCc:

Le Coefficient maximal d'Occupation du Sol applicable à ce secteur est de 0,40.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Le COS ne s'applique pas en cas d'aménagement de combles de constructions existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU, si et seulement s'il est réalisé dans les volumes existants sans changements de l'aspect extérieur de la construction à l'exception d'ajout de fenêtres de toit.

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**Performances énergétiques :**

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

1. préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
2. limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
3. employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

Rappels des prescriptions de l'article 11

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées au niveau du sol, et masquées par un écran végétal. Elles devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies publiques ou privées.

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, et seront aux frais du pétitionnaire.

Zone UD

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UD concernent les ensembles résidentiels, constituées d'habitat collectif de plus grandes hauteur.

RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre des plate-formes de la rue Henri Prou, de la RD 98 et de la RD 11, telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégorie III, à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 complété par l'arrêté n°03-59DUEL du 4 Avril 2003, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Dans une bande de 30 m. de part et d'autre des plate-formes du chemin des Vignes, de l'avenue de Versailles et de l'avenue Jules Ferry, de l'avenue de Saint-Germain, telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégorie IV, à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la plate-forme de la voie ferrée Paris-Plaisir Dreux, tels qu'ils figurent au plan des annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégorie I, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi 92-1444 relative à la lutte contre le bruit, ses décrets d'application et arrêtés.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de zones affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Une partie de la zone est concernée par des aléas moyens à forts en raison de la présence d'argiles dans les sous-sols.

La zone est concernée par les périmètres de protection rapprochée et éloignée d'eau potable de l'aqueduc de l'Avre et par ceux du captage d'eau potable des Tasses. Toute modification de terrain, construction, dépôt ou travaux divers, dans l'enceinte de ces périmètres doit faire l'objet d'une consultation de la Direction Départementale des Affaires Sociales et Sanitaires.

La zone est concernée par une servitude de protection au titre des Monuments Historiques

La zone est concernée par des servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations et travaux divers sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone et, pour les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- La création de terrains de camping, de caravanning et de parcs résidentiels de loisirs.
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrains aménagés.
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris..., réalisés avec des moyens de fortune.
- L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets ...
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ayant chacun une sortie en front de rue.
- Toute installation liée à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'entrepôts et de stockages.
- Les constructions à usage d'industrie
- Les installations classées qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Rappels :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 421-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à la délibération du conseil municipal prise en application de l'article R 421.12 du Code de l'Urbanisme.

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
 Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir annexes diverses – pièce n°7), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (10 octobre 2000 complété par l'arrêté n°03-59DUEL du 4 Avril 2003).
- **Périmètres de protection rapprochée et éloignée de l'Aqueduc de l'Avre**
 Dans une bande de 40 m de largeur de part et d'autre de l'Aqueduc de l'Avre, les constructions et installations devront respecter les dispositions relatives aux périmètres de protection de l'ouvrage (cf pièce n°5 d u PLU – Servitudes)

2 – Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- Sont admis sous réserve, les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et de service, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie,

d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanation nocives, ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

- Les nouvelles constructions devront respecter à minima les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- Dans les opérations comportant 10 logements et plus, au moins 20 % du nombre de logements seront à caractère social. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif notamment l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

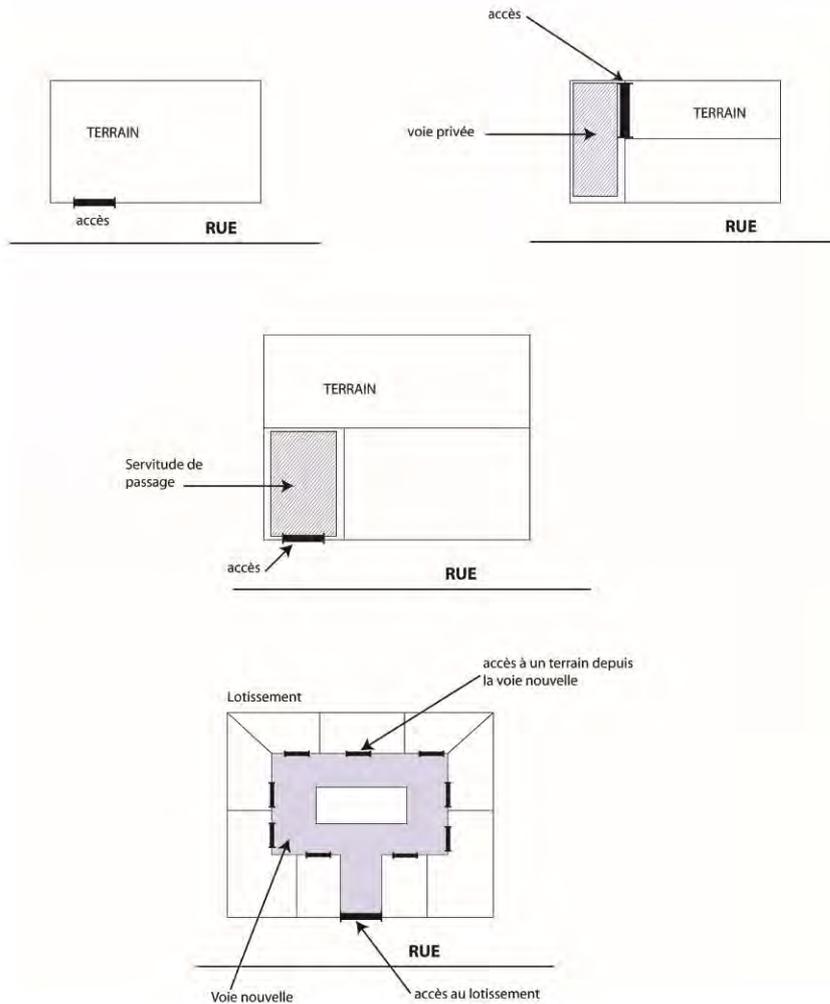
ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

ACCES

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées, avec un minimum :

- S'ils n'excèdent pas 50 m de longueur, ces accès devront avoir une largeur minimale de :
 - De 4 m s'ils desservent moins de 3 logements,
 - De 6 m dans les autres cas.



Le nombre d'accès sera limité à un accès au maximum par tranche complète de 12 mètres de façade de terrain en contact avec l'alignement des voies publiques ou privées.

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

VOIRIE

Les 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 créées devront avoir une largeur supérieure ou égale à 8 mètres avec :

- une chaussée d'au moins 5 m de largeur, aménagée pour le passage de deux files de voitures,
- au moins un trottoir d'1,50 m de largeur minimum

Dans les cas où les voies n'excèdent pas 50 m de longueur, leur largeur pourra être réduite à :

- 4 m si elles desservent moins de 3 logements,
- 6 m si elles desservent entre 3 et 6 logements.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment ceux de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Alimentation en eau potable**

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

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions du règlement du service de l'assainissement collectif.

Eaux usées :

Un branchement de caractéristiques appropriées est obligatoire au réseau collectif d'assainissement pour toute construction nouvelle. Sur chaque parcelle devra alors être mis en place un réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement du service de l'assainissement collectif.

3 - Desserte téléphonique électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4 – Ordures ménagères

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu, pour le stockage des déchets, des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 10 m².

Sauf impossibilité technique, dans les opérations de plus de 30 logements, le stockage des ordures sera réalisé par containers enterrés adaptés au tri sélectif.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. REGLE GENERALE**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum :

- de 5 mètres par rapport à la limite **des emprises publiques et des voies publiques ou privées, donnant l'accès principal au terrain,**
- de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire ou de l'emprise de la RD 11.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres. Par exception à la règle, les balcons pourront être en surplomb de cette marge de recul sur 2,5 mètres maximum de largeur.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les extensions ou surélévations de constructions existantes non conformes à la règle générale pourront être autorisées dans la mesure où celles-ci sont réalisées dans le prolongement du mur existant et forment un ensemble homogène avec celui-ci.

Les équipements publics et ouvrages d'intérêt collectif devront être implantés en retrait d'au moins 1 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 10 m des voies publiques ou privées.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. REGLE GENERALE

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins :

- la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit **pour les toitures en pente ou au pied de l'acrotère pour les toitures terrasses** avec un minimum de 4 m dans le cas de façades ne comportant pas d'ouvertures créant des vues directes (cf. lexique),
- la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit **pour les toitures en pente ou au pied de l'acrotère pour les toitures terrasses** avec un minimum de 8 m dans le cas contraire.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Seules les constructions annexes (cf lexique), dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² et dont la hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m pourront être implantés en limite séparative ou avec un retrait suffisant pour permettre l'entretien des constructions.

Les parties des constructions en saillie (balcon, terrasse...) surélevées de plus de 60 cm du terrain naturel et implantées à moins de 8 m de la limite séparative devront être pourvues de pare-vues d'une hauteur de 1,90 m.

Les équipements publics et d'intérêt général devront être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait d'au moins 1 m de celles-ci.

Les extensions ou surélévations de constructions existantes non conformes aux règles générales pourront être autorisées dans la mesure où celles-ci sont réalisées dans le prolongement du mur de l'existant et forment un ensemble homogène avec celui-ci.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 4 m des limites séparatives.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. REGLES GENERALES :

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 6 m.

2. EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics et ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- aux annexes et abris dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m,
- aux extensions ou surélévations de bâtiments existants.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL**1. REGLES GENERALES**

L'emprise au sol des constructions à usage principal (cf lexique) ne peut excéder 40 % de la superficie de la parcelle.

L'emprise au sol des constructions annexes (cf lexique) ne peut excéder 10 % de la superficie de la parcelle.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics et ouvrages techniques d'intérêt collectif.
- aux aménagements de constructions existantes ne respectant pas l'emprise au sol maximale définies dans la règle générale, dans la limite de l'emprise au sol existante avant travaux.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1. REGLE GENERALE**

Les constructions ne doivent pas comporter plus de 4 niveaux habitables sur rez-de-chaussée dont un seul niveau de combles aménageables (R+3+combles ou R+4).

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement sera au maximum de 12 m à l'égout du toit et de 16 m maximum au faîtage **pour les toitures en pente et 16m au pied de l'acrotère pour les toitures terrasses.**

Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,60 m à partir du sol naturel, est autorisé.

La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder 3,50 m au faîtage.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics et d'intérêt général.
- aux aménagements de constructions existantes ne respectant pas les hauteurs maximales définies dans la règle générale, à condition de ne pas dépasser les hauteurs maximales existantes avant travaux.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées. Les extensions, les annexes devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et urbaine.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus, de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit

1-Toitures :

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Pour toutes les toitures, les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Dans le cas de toitures terrasses, l'acrotère devra permettre d'atténuer et de masquer au mieux depuis la rue la vue sur les éléments techniques.

Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux d'aspects et de couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Pour les toitures à pente, les matériaux d'aspects suivants doivent être privilégiés : tuile plate, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Les toitures des annexes seront recouvertes par des matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

2- Parements extérieurs

L'ensemble des façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec elles.

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Dans le cas de murs aveugles ayant un impact visuel important depuis le domaine public, des traitements architecturaux ou variations de matériaux et de teintes seront demandées.

3- Clôtures et menuiseries

En bordure de voie et des espaces publics, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- un mur plein en maçonnerie enduite ou aspect pierres ou moellons jointoyés, ayant un couronnement maçonné ou avec chaperon en tuiles. Sa hauteur ne pourra dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel.
- un muret dont la hauteur peut varier entre 0,60 et 1 m, surmonté d'éléments à claire-voie ou pleins. L'occultation de la partie supérieure se fera de préférence sous forme de haies vives en doublement de la clôture. L'emploi de matériaux d'aspects tôles ondulées, bâches, canisses, brandes de bruyère ou assimilés et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- une haie vive d'essences locales, doublée ou non grillage, ~~sur sous-bassement~~. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 1,80 mètres et 2,50m pour celles en contact avec des parcs de stationnement, ou pour les établissements publics pour des raisons de sécurité. La hauteur doit être calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

Les matériaux dangereux (tessons, barbelés, etc.) sont interdits.

Le long de l'Aqueduc de l'Avre :

Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies vives doublées ou non de grillages.

Sur limites séparatives,

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux. Elles seront constituées d'une haie végétale, doublée d'un grillage ou de grilles.

L'emploi de matériaux d'aspects tôles ondulées, bâches ou assimilés, de matériaux de récupération et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

4- Dispositions diverses

Les antennes de télévision seront placées en combles ou en toitures de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. Les paraboles devront être non visibles du domaine public.
Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

5- Dispositions en faveur du Développement Durable :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

1. préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
2. limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
3. employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées **soit en toiture terrasse soit au niveau du sol, et masquées par un écran végétal. Dans les deux cas, elles devront faire l'objet d'un traitement végétalisé ou d'un habillage afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.** Elles devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies publiques ou privées.

6- Exemptions :

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UD 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 1 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UD 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain pour un parking de cinq places de stationnement minimum.

50 % des espaces non bâtis doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité. *Sont considérés comme espaces végétalisés :*

- Les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
- Les espaces végétalisés sur dalles avec couverture de terre végétale de plus de 60 cm,

- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- Les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.).

Il sera planté 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. Ceux-ci pourront être répartis de manière libre sur le terrain.

Espaces verts collectifs :

- Dans les opérations comprenant entre 10 et 30 logements :
Des espaces verts collectifs devront être aménagés dans l'emprise de l'opération, à raison de 5 m² par logement.
- Dans les opérations comprenant plus de 30 logements :
Des espaces verts collectifs et des aires de jeux devront être aménagés dans l'emprise de l'opération, à raison de 5 m² par logement.

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. REGLES GENERALES

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) applicable à la zone est fixé à 0,80.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Le COS ne s'applique pas en cas d'aménagement de combles de constructions existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU, si et seulement s'il est réalisé dans les volumes existants sans changements de l'aspect extérieur de la construction à l'exception d'ajout de fenêtres de toit.

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

1. préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
2. limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
3. employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

Rappels des prescriptions de l'article 11

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées **soit en toiture terrasse soit au niveau du sol, et masquées par un écran végétal. Dans les deux cas, elles devront faire l'objet d'un traitement végétalisé ou d'un habillage afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.** Elles devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies publiques ou privées.

ARTICLE UD 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, et seront aux frais du pétitionnaire.

Zone UE

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones concernent les zones d'activités économiques situées le long de la voie ferrée, de la RD11 et dans la zone d'activités des Dames.

RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la plate-forme de la voie ferrée ParisPlaisir Dreux, tels qu'ils figurent au plan des annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégorie I, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi 92-1444 relative à la lutte contre le bruit, ses décrets d'application et arrêtés.

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre de la plate-forme de la RD 11, telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégorie III, à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

La zone est concernée par le périmètre de protection éloignée d'eau potable de l'aqueduc de l'Avre.

La zone est concernée par la zone de dégagement liée à l'aérodrome de Chavenay-Villepreux.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:**

- L'habitat non destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- Les installations et travaux divers sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone et, pour les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrains aménagés.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris..., réalisés avec des moyens de fortune.
- L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Toute installation liée à l'activité agricole
- Les installations classées qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles autorisées à l'article 2

**ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A
CONDITIONS PARTICULIERES****Rappels :**

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UE1,**1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :**

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir annexes diverses – pièce n°7), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (10 octobre 2000 complété par l'arrêté n°03-59DUEL du 4 Avril 2003).
- **Périmètres de protection rapprochée et éloignée de l'Aqueduc de l'Avre**
Dans une bande de 40 m de largeur de part et d'autre de l'Aqueduc de l'Avre, les constructions et installations devront respecter les dispositions relatives aux périmètres de protection de l'ouvrage (cf. pièce n°5 du PLU – Servitudes)

2 – Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- Sont admis sous réserve, les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux ou de service, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives, ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

- Des constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- L'aménagement ou l'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation de la présente révision, dont la destination n'est pas conforme au règlement de la zone, ainsi que leurs annexes.
- Les nouvelles constructions devront respecter à minima les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif notamment l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS**ACCES**

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment le véhicule de collecte des ordures ménagères et de défense incendie.

VOIRIE

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclistes, automobilistes) et trafics qu'elles supportent. Leur largeur minimale doit être de 6 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment ceux de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1 - Alimentation en eau potable**

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

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions du règlement du service de l'assainissement collectif.

Eaux usées :

Un branchement de caractéristiques appropriées est obligatoire au réseau collectif d'assainissement pour toute construction nouvelle. Sur chaque parcelle devra alors être mis en place un réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement du service de l'assainissement collectif.

3 - Desserte téléphonique électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4 – Ordures ménagères

Il sera créé à l'occasion de toute construction neuve un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. REGLE GENERALE**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de :

- 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire et de la RD11 (sauf dispositions particulières indiquées aux documents graphiques).
- 5 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées, donnant l'accès principal au terrain.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le long de la rue Kennedy et de la RD11, les constructions pourront être implantées à l'alignement conformément aux indications figurant sur les documents graphiques.

Les extensions ou surélévations de constructions existantes non conformes à la règle générale pourront être autorisées dans la mesure où celles-ci sont réalisées dans le prolongement du mur existant et forment un ensemble homogène avec celui-ci.

Les équipements publics et d'intérêt général devront être implantés en retrait d'au moins 1 m de la limite des voies publiques ou privées.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 10 m des voies publiques ou privées.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1. REGLE GENERALE**

Les constructions à vocation d'activités pourront s'implanter :

- Soit en limites séparatives
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au faîtage du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 6 m.

Les constructions à vocation d'habitat pourront s'implanter :

- Soit en limites séparatives,

- Soit à une distance au moins égale à 6 m.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les équipements publics et d'intérêt général pourront être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait d'au moins 1 m de celles-ci.

Les extensions ou surélévations de constructions existantes non conformes aux règles générales pourront être autorisées dans la mesure où celles-ci sont réalisées dans le prolongement du mur de l'existant et forment un ensemble homogène avec celui-ci.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 6 m des limites séparatives.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface totale du terrain.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics et ouvrages techniques d'intérêt collectif,
- aux aménagements de constructions existantes ne respectant pas l'emprise au sol maximale définies dans la règle générale, dans la limite de l'emprise au sol existante avant travaux.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage.

Dans le cas d'une construction à usage d'habitation, elle ne doit pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1+ combles). Sa hauteur, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, sera au maximum de 7 m à l'égout du toit et 10m au faîtage.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics et d'intérêt général.
- aux aménagements de constructions existantes ne respectant pas les hauteurs maximales définies dans la règle générale, à condition de ne pas dépasser les hauteurs maximales existantes avant travaux.

**ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET
AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

Les bâtiments à usage d'activités et en particulier à usage commercial présentent généralement un volume important. Un soin particulier doit être apporté au traitement de la volumétrie ainsi qu'à l'architecture de ces constructions. Il est impératif de veiller à une bonne insertion dans le site en évitant en particulier l'effet de masse. Le choix et la qualité des matériaux doivent conforter la qualité de l'insertion.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus, de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les extensions, les annexes devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et urbaine.

Pour les constructions à vocation d'activités :**1. Les toitures**

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux d'aspects et de couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Pour les toitures planes : elles sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques aux volumes de la construction.

Pour les toitures à pente, les matériaux d'aspects suivants doivent être privilégiés : tuile plate, ardoise, zinc, cuivre, produits verriers, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

2. Les façades

Toutes les façades des constructions seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs et en cohérence avec l'environnement général de la zone. Les teintes dominantes en façades des bâtiments devront être dans les tons gris, beige, ...

Les couleurs des lettres détachées et des fonds des enseignes publicitaires devront s'harmoniser avec la couleur de façade.

Les matériaux tels que les bardages métalliques traités ou laqués, le verre, l'acier traité ou laqué, le bois, les panneaux marbriers sont autorisés en parement.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomères de béton...), ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont interdits.

Les éléments de modénature des façades pourront être réalisés en béton ou en métal.

3. Les volets roulants

Pour les constructions neuves et extensions en surface ou en élévation, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

4. Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

5. Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent respecter les hauteurs fixées au présent règlement. Ils doivent en outre, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent. Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont masqués par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

6. Les clôtures

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement de qualité et devront être entretenues. L'emploi de matériaux d'aspects tôles ondulées, bâches ou assimilés, de matériaux de récupération et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

En bordure de voie et des espaces publics, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- un muret d'une hauteur maximale d'un mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- les clôtures végétales ?
- un grillage seul ou doublé d'une haie vive. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2,50 mètres. La hauteur doit être calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

Sur limites séparatives, la clôture sera constituée :

- Soit d'une haie végétale, doublée d'un grillage,
- Soit d'éléments d'aspect bois, qui devront être entretenus régulièrement, La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux.

Les matériaux dangereux de type tessons, barbelés, etc. sont interdits.

Pour les constructions à vocation d'habitat

1. Les toitures :

Les pentes :

- En cas de toitures à pentes, les pentes de toiture des volumes principaux sont comprises entre 25° et 45 °par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes ou garages accolés, aux avancées de toitures de petite dimension et aux vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 10°.
- Des toitures terrasses ou des toitures à faible pente peuvent toutefois être autorisées sur des parties de la construction non dominante.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur l'ensemble de la construction à condition d'être végétalisées sur les parties non accessibles.

Ouvertures :

Les châssis de toit doivent être encastrés. L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

2. Parements extérieurs

L'ensemble des façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec elles.

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Dans le cas de murs aveugles ayant un impact visuel important depuis le domaine public, des traitements architecturaux ou variations de matériaux et de teintes seront demandées.

Autres installations

Aucun réseau ne doit être visible d'où ce 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 de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public. Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Dispositions en faveur du Développement Durable :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

1. préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ?
2. limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ?
3. employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.

Les pompes à chaleur seront installées au niveau du sol, et masquées par un écran végétal. Elles devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies publiques ou privées.

Exemptions :

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 1 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de taille, d'essences ou de floraison similaires.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées et convenablement entretenues.

Pour les constructions à vocation d'habitat : Il sera planté 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. Ceux-ci pourront être répartis de manière libre sur le terrain.

Pour les autres constructions:

- les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².
- les aires extérieures de stockage et dépôts doivent être masquées par des écrans végétaux.
- les façades d'entrepôts donnant sur les espaces publics devront être masquées par des plantations de haute tige
- les marges d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- Les surfaces végétalisées doit être au moins égale à 10 % de l'unité foncière. *Sont considérés comme espaces végétalisés :*
 - Les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
 - Les espaces végétalisés sur dalles avec couverture de terre végétale de plus de 60 cm,
 - Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
 - Les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)

Le long de la rue Kennedy :

- l'alignement d'arbres devra être préservé,
- les reculs des constructions par rapport aux voies devront être engazonnés et plantés sur une bande d'au moins 3 m depuis la voie (hors accès et passages pour véhicules)

Exemptions :

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. REGLES GENERALES

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) général applicable à la zone est fixé à 1. Dans le cas de constructions à usage d'habitation, il est limité à 0,50. Ce COS n'est pas cumulable au COS général.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Le COS ne s'applique pas en cas d'aménagement de combles de constructions existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU, si et seulement s'il est réalisé dans les volumes existants sans changements de l'aspect extérieur de la construction à l'exception d'ajout de fenêtres de toit.

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

1. préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
2. limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
3. employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

Rappels des prescriptions de l'article 11

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.

Les pompes à chaleur seront installées au niveau du sol, et masquées par un écran végétal. Elles devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies publiques ou privées.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, et seront aux frais du pétitionnaire.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone AUE

CARACTERE DE LA ZONE

Située au sud de la commune en bordure de la RN 12, cette zone a vocation à recevoir des activités économiques, commerciales dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et de la réalisation des réseaux et desserte adaptés au projet d'ensemble.

RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la plate-forme de la RD 11, telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégorie III, à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

La zone est concernée par la proximité du massif forestier de plus de 100 ha (massif de Bois d'Arcy). En dehors des sites urbains constitués, s'applique une bande de protection d'un maximum de 50 m. Des aménagements techniques et fonctionnels (stationnements, ouvrages techniques de gestion ou stockage des eaux, et ouvrages techniques liés aux réseaux collectifs) pourront toutefois être tolérés sous réserve de traitement paysager respectueux des milieux naturels.

La zone 1AUE est concernée par les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, le projet urbain figurant en annexe du rapport de présentation justifie la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

ARTICLE AUE 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation en dehors de celles autorisées à l'article AUE2.
- Les installations et travaux divers sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone et, pour les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, à la réalisation d'aménagements paysagers le long de la RN12 et aux installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- Les entrepôts non liés aux activités économiques et commerciales autorisées.
- Les activités industrielles et artisanales.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, les dépôts de ferrailles, de matériaux de construction et de véhicules hors d'usage.
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrains aménagés.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Toute installation liée à l'activité agricole.
- Les installations classées qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article AUE1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir annexes diverses – pièce n°7), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (10 octobre 2000 complété par l'arrêté n°03-59DUEL du 4 Avril 2003).
- **Lisières des massifs boisés**
Les constructions ne sont admises que si elles sont implantées en dehors de la bande de protection des lisières des massifs boisés (maximum 50 m), qui s'applique en dehors des sites urbains constitués.

2 – sous réserve d'un aménagement d'ensemble et de la réalisation des réseaux et desserte adaptés et des conditions suivantes :

- les établissements à usage d'activités commerciales, de bureaux ou de service, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la

sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives, ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

- Des constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements économiques autorisés. Les nouvelles constructions devront respecter à minima les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE AUE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

ACCES

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

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Aucune construction ne pourra être desservie directement par la RN12, par un accès individuel.

VOIRIE

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclistes, automobilistes) et trafics qu'elles supportent. Leur largeur minimale ne doit pas être inférieure à 8m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment ceux de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères et véhicules de livraison puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1-Alimentation en eau potable

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

2-Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions du règlement du service de l'assainissement collectif.

Eaux usées :

Un branchement de caractéristiques appropriées est obligatoire au réseau collectif d'assainissement pour toute construction nouvelle. Sur chaque parcelle devra alors être mis en place un réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement du service de l'assainissement collectif.

3- Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques, électriques et câbles à l'intérieur des assiettes des opérations seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

4- Ordures ménagères et déchets

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement le stockage et la collecte sélective des déchets, il sera prévu des lieux adaptés pour le stockage et la collecte des déchets. Ces lieux de stockage, containers et points d'apports volontaires seront de préférence enterrés, intégrés dans les bâtiments ou des locaux annexes dédiés.

ARTICLE AUE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RN12 :

Les constructions seront implantées en dehors des zones non aedificandi figurant sur les documents graphiques.

Dans la zone non aedificandi, pourront être implantés à condition de faire l'objet d'un traitement paysager ou architectural assurant leur intégration dans les paysages :

- les ouvrages liés à la gestion des eaux, à la distribution de réseaux,
- les ouvrages liés aux infrastructures de la RN12,
- les installations utiles à la protection phonique,
- des espaces de stationnements extérieurs, paysagers et plantés conformément aux dispositions de l'article 13, au-delà d'une bande de 10 m depuis l'emprise de la contre-allée.

Le long des autres voies existantes ou à créer :

Les constructions seront implantées à au moins 6 mètres de l'alignement des autres voies.

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, et les espaces de stationnement pourront être implantés avec un recul d'au moins 3 m de l'alignement des voies, autres que la RN 12.

ARTICLE AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. REGLE GENERALE

Les constructions devront être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.

En dehors des dispositions particulières ci-après, aucune construction ou installation ne pourra être édifiée dans la zone non aedificandi le long de la RN12 et dans les zones de lisières de massifs boisés, en dehors des sites urbains constitués.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans la zone non aedificandi identifiée au document graphique le long de la RN12, aucune construction ne pourra être implantée, à l'exception des sites urbains constitués.

En revanche, pourront être implantés à condition de faire l'objet d'un traitement paysager ou architectural assurant leur intégration dans les paysages :

- les ouvrages liés à la gestion des eaux, à la distribution de réseaux,
- les ouvrages liés aux infrastructures de la RN12,
- les installations utiles à la protection phonique,
- des espaces de stationnements extérieurs, paysagers et plantés conformément aux dispositions de l'article 13, au-delà d'une bande de 10 m depuis l'emprise de la contre-allée.

Dans les zones de lisières, et en dehors des sites urbains constitués, aucune construction ne pourra être implantée dans la bande de protection du massif forestier (maximum 50 m).

En revanche, pourront être implantés à condition de faire l'objet d'un traitement paysager ou architectural assurant leur intégration dans les paysages :

- les ouvrages liés à la gestion des eaux, à condition d'être perméable,
- des espaces de stationnements extérieurs, paysagers et plantés conformément aux dispositions spécifiques des articles 11 (clôtures), 12 (stationnement) et 13 (plantations et espaces libres).

ARTICLE AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. REGLE GENERALE :

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de 4 m minimum.

2. EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE AUE 9 : EMPRISE AU SOL

1. REGLE GENERALE :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75 % de la surface totale du terrain.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics et ouvrages techniques d'intérêt collectif.

ARTICLE AUE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. REGLE GENERALE

La hauteur maximale H des constructions est mesurée depuis le sol naturel avant travaux jusqu'à l'acrotère. Elle ne comprend pas les ouvrages techniques, édifices, antennes et autres superstructures en toitures, qui ne pourront excéder de plus 2,50 m le plafond du dernier niveau.

La hauteur (H) est limitée à 24 mètres.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics et d'intérêt général.

ARTICLE AUE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. GENERALITES

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus, de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

2. VOLUMES ET ASPECT GENERAL

Les bâtiments à usage d'activités et en particulier à usage commercial présentent généralement un volume important. Un soin particulier doit être apporté au traitement de la volumétrie ainsi qu'à l'architecture de ces constructions. Il est impératif de veiller à une bonne insertion dans le site. Le choix et la qualité des matériaux doivent conforter la qualité de l'insertion.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une certaine homogénéité de conception. Les constructions et leurs annexes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans la zone et respecter l'esprit architectural général défini pour le secteur. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Les équipements et locaux annexes seront de préférence intégrés aux bâtiments. Dans tous les cas, ces bâtiments seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique et depuis les façades dites nobles donnant sur la RN12

Les aires de stockage des ordures ménagères seront dimensionnées et conçues pour répondre aux besoins du système de collecte et de tri en usage sur la commune. Elles seront localisées en façades latérales et/ou arrières des bâtiments. Si elles ne sont pas réalisées dans un local fermé ou un emplacement ceint de murs sur au moins 3 côtés, elles seront entourées par des haies ou des masses végétales.

3. FACADES ET NATURE DES MATERIAUX

Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux. Les matériaux apparents en façade devront être choisis et mis en œuvre afin de préserver un aspect durable dans le temps.

Toutes les façades des constructions seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone. Les teintes dominantes en façades des bâtiments devront être dans les tons et teintes neutres et cohérentes avec l'environnement naturel et forestier proche. Les couleurs des lettres détachées et des fonds des enseignes publicitaires devront s'harmoniser avec la couleur de façade.

Les matériaux tels que les bardages métalliques traités ou laqués, le verre, la pierre, le bois, les panneaux marbriers sont privilégiés en parement.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomères de béton...), ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont interdits.

4. CLOTURES

Les matériaux occultant dont l'aspect est similaire à des panneaux-plaques béton ou tôles ondulées seront interdits sur toute clôture. Les clôtures de couleurs blanche ou vive sont proscrites.

En limite des zones naturelles et de la RN12, les clôtures seront constituées de haies plantées d'essences locales aux tailles et temps de floraison variées, doublées de grilles ou grillages verts.

Dans les zones de lisières en bordure du massif boisé (maximum 50 m)

Les clôtures devront ménager suffisamment de perméabilités pour la petite faune et ne seront pas pleines. Une bande de 5m minimum à compter de la limite des bois sera traitée en espace végétal de pleine terre. Elle sera plantée préférentiellement d'arbustes et de buissons formant un ourlet arbustif.

5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

ARTICLE AUE 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 1 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AUE 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées et convenablement entretenues.

1. GENERALITES

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de stationnement.
- Les aires extérieures de stockage et dépôts doivent être masquées par des écrans végétaux.
- Les marges d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- Les surfaces végétalisées doivent être au moins égale à 35 % de l'unité foncière. *Sont considérés comme espaces végétalisés :*
 - Les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
 - Les toitures végétalisées et les espaces végétalisés sur dalles avec couverture de terre végétale de plus de 30 cm,
 - Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),

2. DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Afin d'assurer l'insertion du ou des projets de constructions dans leur environnement naturel et paysager, des dispositions particulières viennent compléter les dispositions générales ci-dessus :

Dans la zones non aedificandi le long de la RN12 :

Une bande plantée d'au moins 10 m de large, non constructible, sera traitée en espaces plantés, avec des plantations de deux types :

- Arbres d'alignement ;
- Massifs d'arbustes persistant et semi-persistant, d'essences variées présentant un caractère rural.

Au-delà de 10 m depuis la contre-allée de la RN12, les aires de stationnement devront être plantées de haies et /ou d'arbres de haute tige avec un minimum d'1 sujet pour 4 places de stationnements.

Dans la zone de lisières en bordure du massif boisé (maximum 50 m) :

- Une bande non close de 5m minimum à compter de la limite des bois sera traitée en espace végétal de pleine terre. Elle pourra être plantée d'arbustes et de buissons formant un ourlet arbustif.
- Une bande de 20 m à compter de la limite des bois sera traitée en espaces ouverts non clos, à dominante naturelle. Elle pourra toutefois recevoir des voies et espaces de stationnements. Dans les limites des exigences de surfaces végétalisées (voir définition plus haut) : ces dernières devront représenter à minima 70% de la surface de cette bande.
- Au-delà de cette bande, les surfaces végétalisées devront représentées au moins 50% de la surface comprise entre 20 et 50 m de la limite des bois.

ARTICLE AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. REGLES GENERALES

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) applicable à la zone est fixé à 1.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Une majoration de COS dans le cas de constructions respectant des critères de performances énergétiques particulières pourra être autorisée en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 28 Mars 2012 prise conformément à l'article L128.1 du CU. Cette majoration est limitée à 20% du COS.

ARTICLE AUE 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

1. préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
2. limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
3. employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

Rappels des prescriptions de l'article 11

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

ARTICLE AUE 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, et seront aux frais du pétitionnaire.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Zone N

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles sont constituées par des espaces naturels et forestiers à vocation paysagère, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent.

Elles sont localisées sur les massifs forestiers et dans les espaces naturels de la commune.

L'objectif du règlement réside dans la préservation de ces espaces

RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

La zone est concernée par les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable des Tasses. Toute modification de terrain, construction, dépôt ou travaux divers, dans l'enceinte de ces périmètres doit faire l'objet d'une consultation de la DDASS.

La zone est constituée du massif forestier de plus de 100 ha (massif de Bois d'Arcy). En dehors des sites urbains constitués, s'applique une bande de protection d'un maximum de 50 m. Des aménagements techniques et fonctionnels (stationnements, ouvrages techniques de gestion ou stockage des eaux, et ouvrages techniques liés aux réseaux collectifs) pourront toutefois être tolérés sous réserve de traitement paysager respectueux des milieux naturels.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**1-Rappel :**

- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

2-Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et établissements de toute nature sauf celles prévues à l'article N2,
- Les ouvertures ou extension de carrières.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**Sont admises les constructions et installations non interdites à l'article N1, sous réserve des conditions fixées ci-après :**

- Les bâtiments, installations, aménagements, liés à l'exploitation forestière.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.
- Les clôtures.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Lisières des massifs boisés

Les constructions et installations ne sont admises que si elles sont implantées en dehors de la bande de protection des lisières des massifs boisés (maximum 50 m), qui s'applique en dehors des sites urbains constitués.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie, sans être inférieure à 3,50 m d'emprise.

Toute voie nouvelle se terminant par une impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions du règlement du service de l'assainissement collectif. S'il n'existe pas, et dans la mesure où l'étude de terrain le permet un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées avec un recul de 10m par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées, donnant l'accès principal au terrain.

Les constructions ou installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif devront être implantés en retrait d'au moins 1 m de l'alignement.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction peut être implantée:

- soit en limite séparative,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 6 mètres de la limite séparative.

Les installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif devront être implantées en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës élevées sur une même parcelle doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 6 mètres.

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux constructions ou installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des installations et constructions autorisées ne pourra excéder 10% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement sera au maximum de 7 m à l'égout du toit et de 10 m maximum au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 1 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En lisière de forêt, une bande de 3m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Elle sera plantée préférentiellement d'arbustes et de buissons formant un ourlet arbustif. L'installation de tas de bois, de murets de pierres non scellées et autres petits éléments favorables à la biodiversité sont encouragés à proximité de cette limite.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**Performances énergétiques :**

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, et seront aux frais du pétitionnaire.

Zone Ns

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones Ns concernent les espaces naturels ou espaces verts à vocation de loisirs, situés sur la prairie forestière et aux abords de la forêt sur le parc du Carillon.

RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

La zone est concernée par la proximité du massif forestier de plus de 100 ha (massif de Bois d'Arcy). En dehors des sites urbains constitués, s'applique une bande de protection d'un maximum de 50 m. Des aménagements techniques et fonctionnels (stationnements, ouvrages techniques de gestion ou stockage des eaux, et ouvrages techniques liés aux réseaux collectifs) pourront toutefois être tolérés sous réserve de traitement paysager respectueux des milieux naturels.

ARTICLE Ns 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les constructions et établissements de toute nature sauf celles prévues à l'article Ns2,
- Les affouillements ou exhaussements du sol et les ouvertures non directement liées aux constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE Ns 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :**

- Les installations, les équipements publics ou d'intérêt collectif à usage de loisirs, de tourisme, sportif et socioculturel ne nécessitant pas de constructions.
- L'aménagement ou l'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher préexistante des bâtiments existants qui, du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Des bâtiments, installations et aménagements liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Des équipements d'infrastructures et de superstructure, ainsi que les installations liées à ces équipements.
- Des aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.

Lisières des massifs boisés

Les constructions et installations ne sont admises que si elles sont implantées en dehors de la bande de protection des lisières des massifs boisés (maximum 50 m), qui s'applique en dehors des sites urbains constitués.

ARTICLE Ns 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite et de la protection civile et assurer notamment une desserte automobile à moins de 50 mètres de toutes les occupations du sol autorisées par une voie dotée d'une bonne viabilité.

Les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle manière qu'une bonne visibilité vers la voie soit assurée.

ARTICLE Ns 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1-Alimentation en eau potable**

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

2-Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions du règlement du service de l'assainissement collectif.

S'il n'existe pas, et dans la mesure où l'étude de terrain le permet un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales.

Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement du service de l'assainissement collectif.

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

3-Autres réseaux

Les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain.

ARTICLE N S 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N S 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et privées, donnant l'accès principal au terrain.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les équipements publics et d'intérêt général pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m des limites des voies publiques ou privées.

ARTICLE N S 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 6 mètres de la limite séparative.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les équipements publics et d'intérêt général pourront être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait d'au moins 1 m de celles-ci.

ARTICLE N S 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës élevées sur une même parcelle doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 6 mètres.

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics et d'intérêt général.

ARTICLE N S 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE Ns 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments n'excèdera pas 10 mètres maximum au faitage.

ARTICLE Ns 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

En bordure des massifs forestiers, la limite n'aura pas de clôture ou un grillage métallique ou une clôture en bois ajourée (échalas, palissade, barreaudage, etc.). Elle devra ménager suffisamment de perméabilités pour la petite faune.

ARTICLE Ns 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 1 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE Ns 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres à haute tige.

En lisière de forêt, une bande de 3m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Elle sera plantée préférentiellement d'arbustes et de buissons formant un ourlet arbustif. L'installation de tas de bois, de murets de pierres non scellées et autres petits éléments favorables à la biodiversité sont encouragés à proximité de cette limite.

ARTICLE Ns 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE Ns 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**Performances énergétiques :**

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

ARTICLE N° 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, et seront aux frais du pétitionnaire.

Zone A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone concerne une petite partie du territoire située au Nord-Ouest en limite des espaces ruraux de la plaine de Versailles. Elle englobe des espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.

RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la plate-forme de la voie ferrée ParisPlaisir Dreux, tels qu'ils figurent au plan des annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégorie I, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi 92-1444 relative à la lutte contre le bruit, ses décrets d'application et arrêtés.

La zone A est classée en zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles.

La zone est concernée par la zone de dégagement liée à l'aérodrome de Chavenay-Villepreux (cf. servitudes)

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article A2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**1. Rappels :**

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 421.12 et suivants du code de l'urbanisme.

2. Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les constructions et l'extension de constructions à usage agricole et éventuellement une construction à usage d'habitation directement liée à l'exploitation agricole.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à une déclaration d'utilité publique.
- Les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.
- Les équipements d'infrastructures

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1-Alimentation en eau potable**

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

2-Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions du règlement du service de l'assainissement collectif.

S'il n'existe pas, et dans la mesure où l'étude de terrain le permet un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales.

Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement du service de l'assainissement collectif. Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

3- Autres réseaux

Les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 30 mètres de l'alignement en bordure des routes départementales.
- 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.
- 6 mètres de l'alignement en bordure des autres voies, donnant l'accès principal au terrain

Les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif devront être s'implantés soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction peut être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 6 mètres de la limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif devront être s'implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 10% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions agricoles est limitée à 12 mètres au faîtage.

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1+combles). Leur hauteur, mesurée au-dessus du sol avant aménagement, sera au maximum de 7 mètres à l'égout du tout et 10 mètres au faîtage.

Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,60 m à partir du point le plus élevé du sol naturel, sur le périmètre de l'emprise, est autorisé.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 1 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**Performances énergétiques :**

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, et seront aux frais du pétitionnaire.

D E U X I E M E P A R T I E

ANNEXES

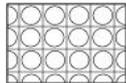
TITRE V

ESPACES BOISES CLASSES

TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Trame EBC

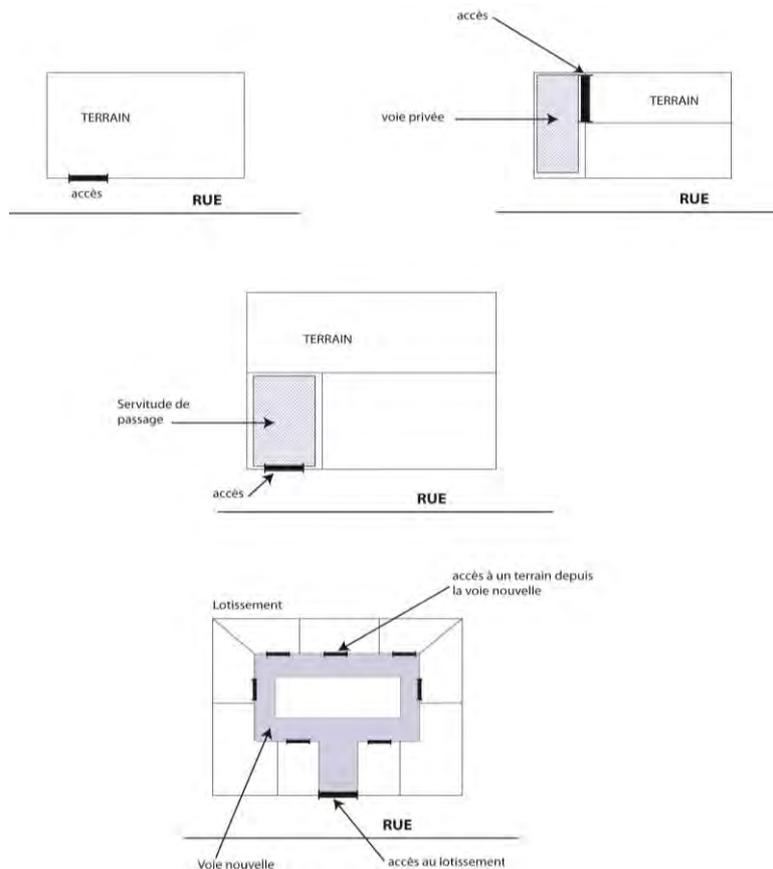


Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

TITRE VI

LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation générale, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Acrotère : Élément d'une façade situé au-dessus du niveau d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un mur plein ou à claire-voie situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité. La hauteur des façades des constructions est mesurée au pied de l'acrotère, c'est-à-dire au niveau haut brut de la dalle de la terrasse et n'inclut pas les éléments techniques nécessaires au relevé d'étanchéité et l'épaisseur de terre en cas de toiture végétalisée.

Alignement : Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée et celle déterminée par un plan général d'alignement (voie publique) ;
- la limite donnée par un plan d'alignement.

Annexe : Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.
- une construction non contiguë à une construction principale

Auvent : Avancée de toiture ou toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

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

Bâtiments d'activités :

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

Bâtiment ou construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Coefficient d'occupation du sol :

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

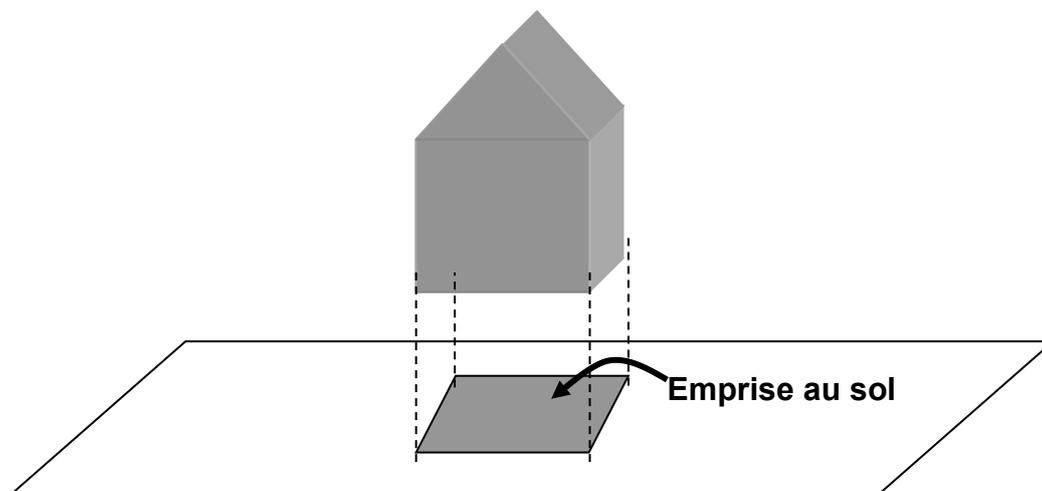
Dispositif technique ou superstructure technique : Volume construit se superposant à la toiture, soit à une toiture comportant des pentes, soit à une toiture terrasse : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers. On ne compte pas comme superstructures, les antennes, les paratonnerres.

Egout du toit :

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

Emprise au sol :

C'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les rampes d'accès aux constructions sont exclues.



Emprise publique :

L'emprise publique correspond à un espace public. Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique. Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les canaux, les bois et forêts domaniales, les places publiques, et les complexes sportifs, ...

Extension :

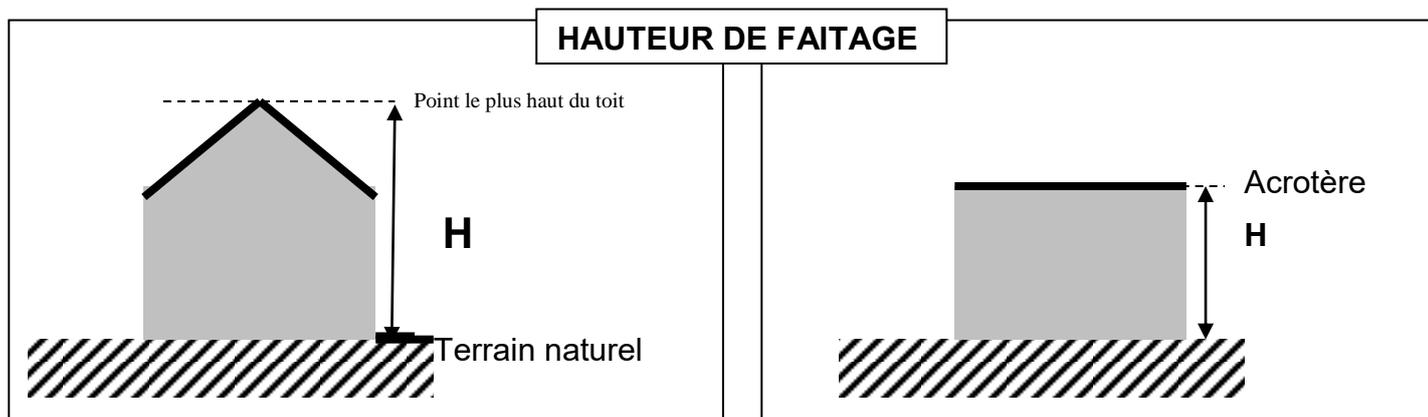
Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher d'une construction existante, réalisée dans la continuité au sol de celle-ci.

Faîtage :

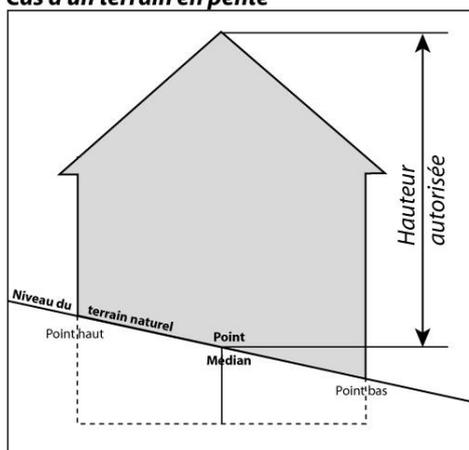
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage.



Cas d'un terrain en pente



Limite séparative ou mitoyenne :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Limite latérale : elles figurent en traits épais sur les schémas suivants. Pour des cas plus complexes, il sera alors fait référence à la situation la plus ressemblante.

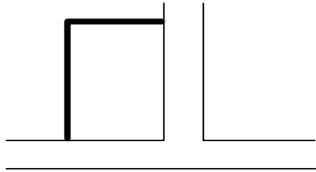


Fig 1

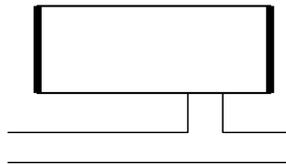


Fig 2

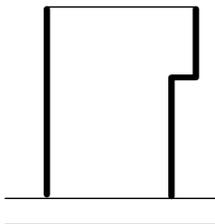


Fig 3

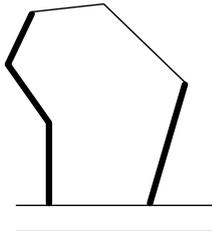


Fig 4

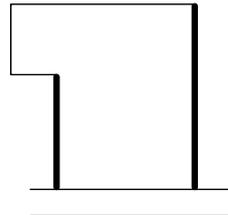


Fig 5

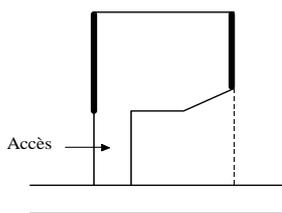


Fig 6

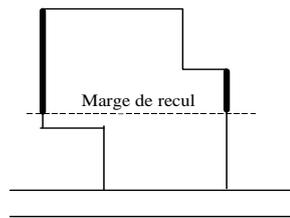


Fig 7

Limite de fond de parcelle : elles figurent en traits fins et sont opposées à la voie sur les schémas précédents. Pour des cas plus complexes, il sera alors fait référence à la situation la plus ressemblante.

Mitoyenneté :

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

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Ouvertures créant des vues directes (au sens du présent règlement)

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses
- les lucarnes
- les châssis de toit.

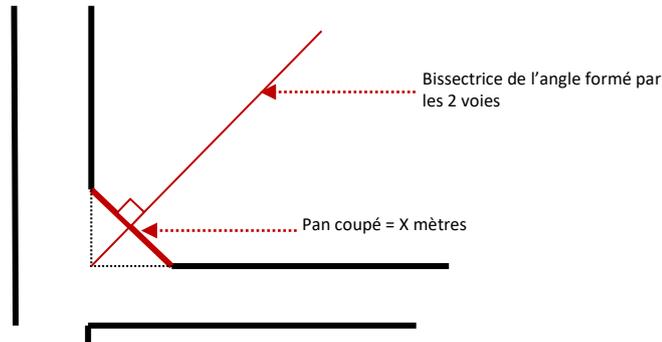
Ouvertures ne créant pas de vues directes

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures de toit).
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque ou translucide

- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

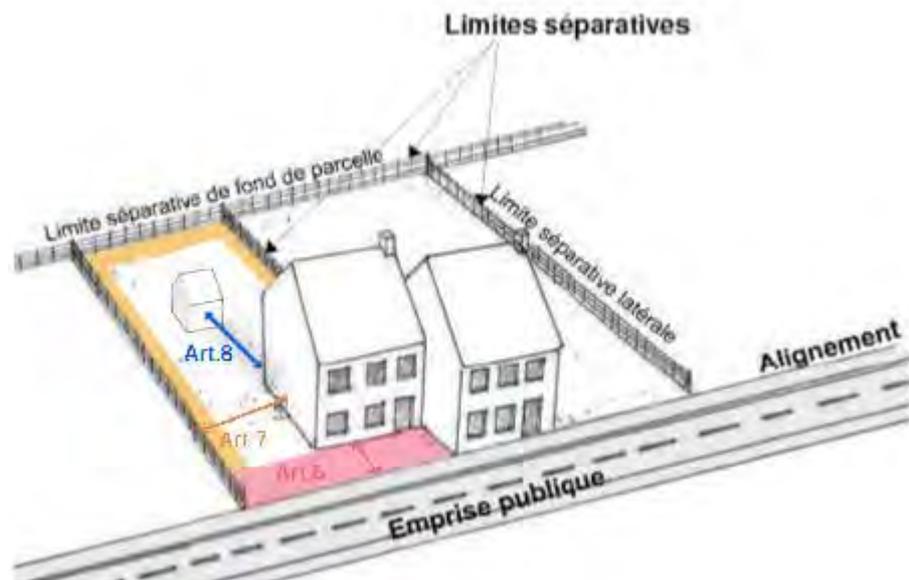
Pan coupé :

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.



Prospect :

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



Rampe :

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

Reconstruction après sinistre :

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ». La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent, par exemple, au terrain concerné un coefficient inférieur).

Réhabilitation/rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Surélévation : Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher d'une construction existante, réalisée dans la continuité en hauteur des murs et façades existantes de celle-ci.

Surface de plancher :

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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

Voie : Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

**PLAN LOCAL D'URBANISME
LES CLAYES-SOUS-BOIS**



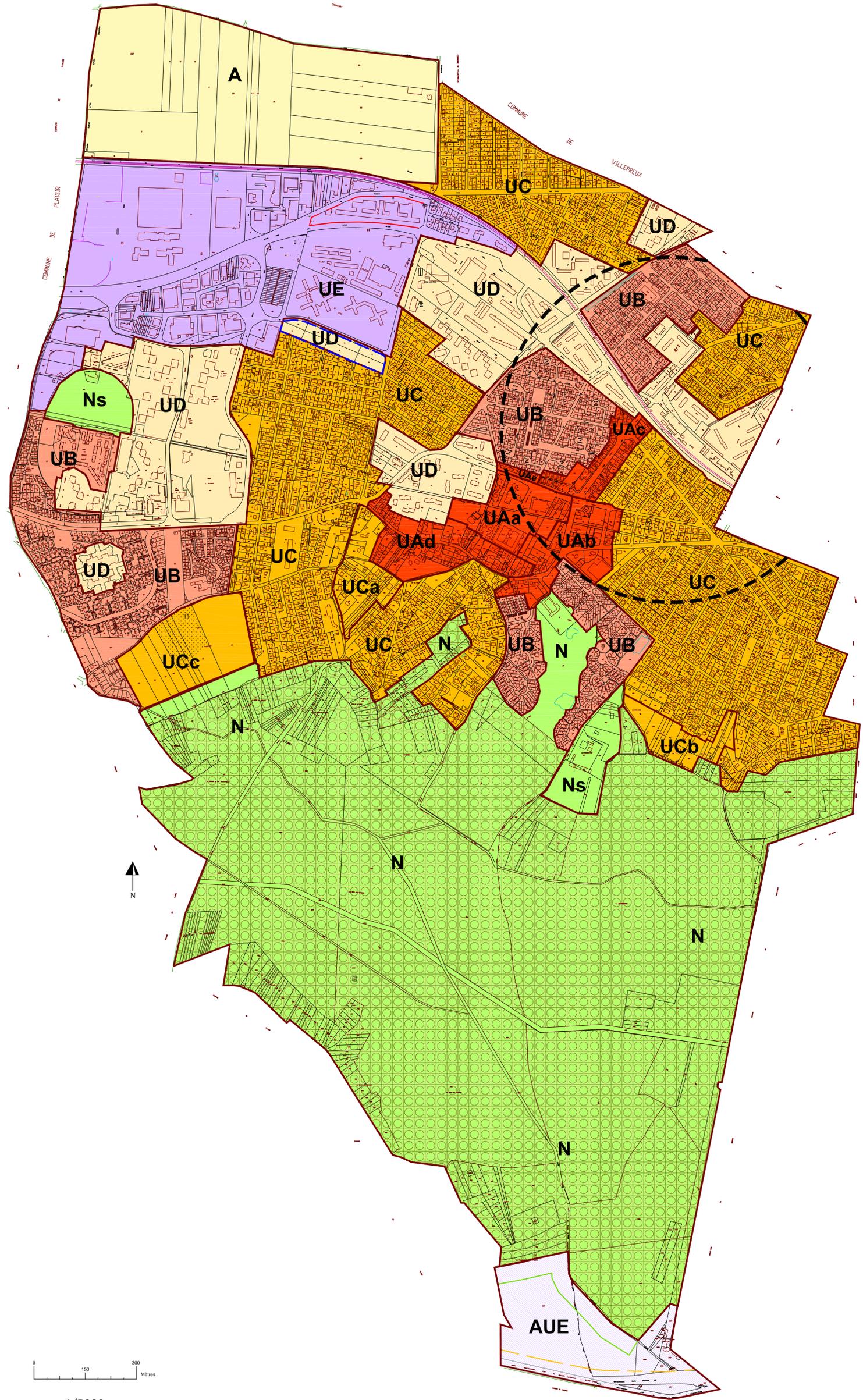
**PLAN DE ZONAGE
Ensemble de la commune**

**MODIFICATION n°2 du PLU
APPROBATION**

COIGNIERES
ÉLANCOURT
GUYANCOURT
LA VERRIERE
LES CLAYES-SOUS-BOIS
MAGNY-LES-HAMEAUX
MAUREPAS
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX
PLAISIR
TRAPPES
VILLEPREUX
VOISINS-LE-BRETONNEUX

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 16/02/2023
Le Président, Jean-Michel Fourgous

Date de création: 22/01/2019
Date de mise à jour: 28/11/2022
Date d'impression: 28/11/2022
1, rue Eugène Hénaff - BP 10118 - 78192 Trappes Cedex - Tél. : 01 39 44 80 80 - www.ssq.fr



ZONES URBAINES

- UAa, UAb, UAc, UAd, UAe** Centre ville
- UB** Zone urbaine constituée d'un tissu bâti de moyenne densité
- UC** Zone urbaine constituée d'un tissu bâti de moyenne densité
- UCa, UCb, UCc**
- UD** Zone urbaine constituée d'un tissu collectif
- UE** Zone urbaine spécifique à vocation principale d'activités économiques

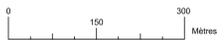
ZONES A URBANISER

- AUE** Zone à urbaniser destinée à recevoir des activités économiques dans le cadre d'un aménagement d'ensemble

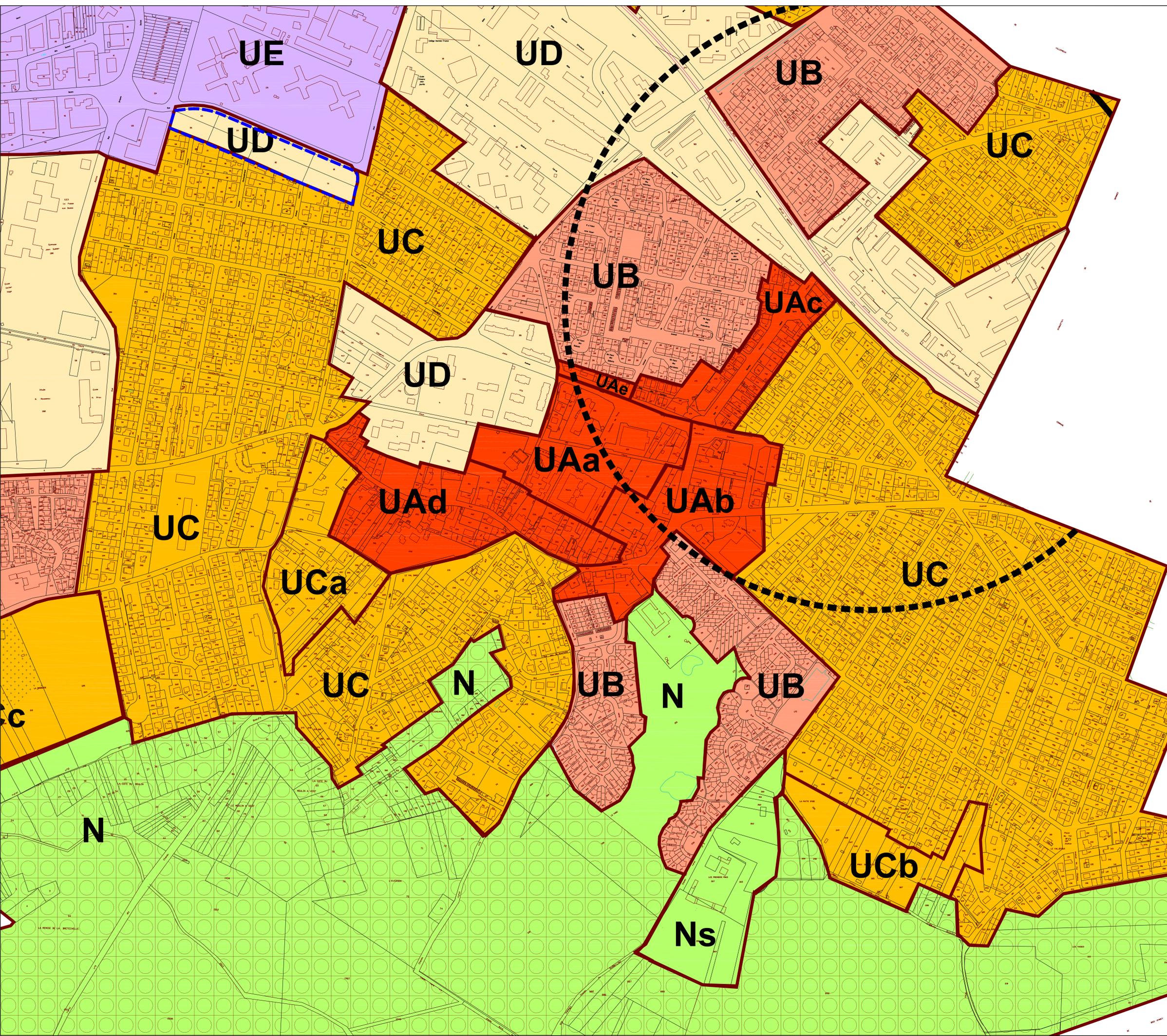
ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

- N** Espaces naturels ou paysagers
- Ns** Espace naturel protégé aménagé en partie d'équipements publics
- A** Espaces agricoles

- Espaces Boisés Classés
- Possibilité d'implantation à l'alignement des voies (articles 6) le long de la RD11 et de la rue Kennedy
- Zone non aedificandi le long de la RN12
- Bande de protection de 50 m du massif boisé de plus de 100 ha
- Périmètre de 500 m autour des gares
- Périmètre OAP du Gros caillou



1/5000



SQ
Terre d'innovations

DEPARTEMENT DES YVELINES
Les Clayes-Sous-Bois
CLAYES
Sous-Bois
Mairie
Place Charles de Gaulle
78340 Les Clayes-Sous-Bois

PLAN LOCAL D'URBANISME
LES CLAYES-SOUS-BOIS

PLAN DE ZONAGE Zoom
central

MODIFICATION n°2 du PLU
APPROBATION

COIGNERES
ELANCOURT
GUYANCOURT
LA VERRIERE
LES CLAYES-SOUS-BOIS
MAGNY-LES-HAMEAUX
MALREPAS
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX
PLAISIR
TRAPPES
VILLEPREUX
VOGINS-LE-BRETONNEUX

Yu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 14/02/2023
Le Président, Jean-Michel Fourgous

Date de création : 22/01/2019
Date de mise à jour : 28/11/2022
Date d'impression : 28/11/2022

1, rue Eugène Henaff - BP 10118 - 78192 Trappes Cedex - Tel : 01 39 44 80 80 - www.sq.fr

- ZONES URBAINES**
-  **UAa, UAb, UAc, UAd, UAe** Centre ville
 -  **UB** Zone urbaine constituée d'un tissu bâti de moyenne densité
 -  **UC** Zone urbaine constituée d'un tissu bâti de moyenne densité
UCa, UCb, UCc
 -  **UD** Zone urbaine constituée d'un tissu collectif
 -  **UE** Zone urbaine spécifique à vocation principale d'activités économiques
- ZONES NATURELLES**
-  **N** Espaces naturels ou paysagers
 -  **Ns** Espace naturel protégé aménagé en partie d'équipements publics
 -  Espaces Boisés Classés
 -  Périmètre de 500 m autour des gares
 -  Périmètre OAP du Gros caillou

