

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 15/12/2022

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)
Voies routières non communales					
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
Voies routières communales					
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
Autres voies					
RD 98 Déviation de la RD 98 et RD 11	Totalité	3	Entre 70 dB(A) et 76 dB(A)	100 m	Tissu ouvert
Voies ferrées					
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.

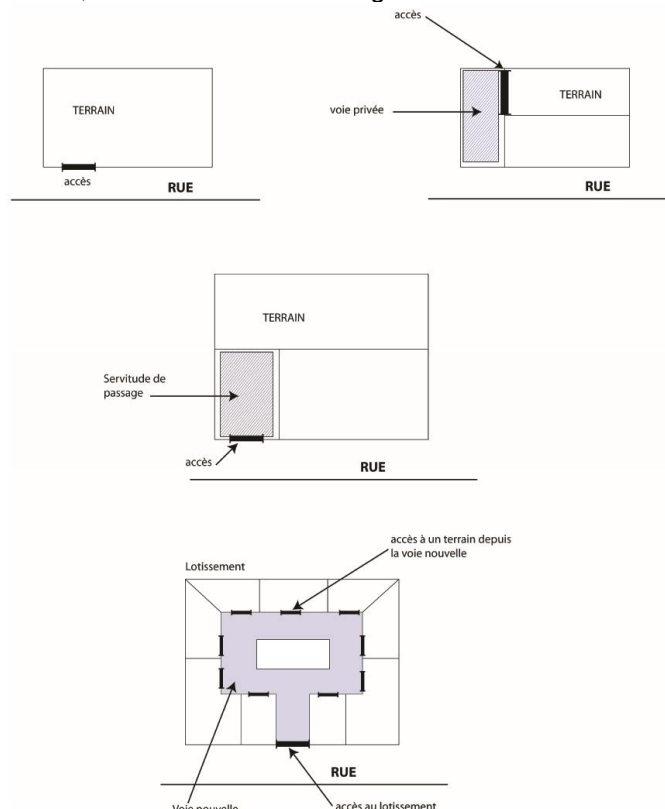
ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

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 U A 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 SEPARATIVES.

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 U A 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 U A 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

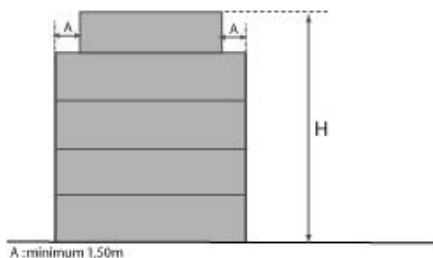
Les hauteurs maximales sont précisées dans le tableau suivant :

	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

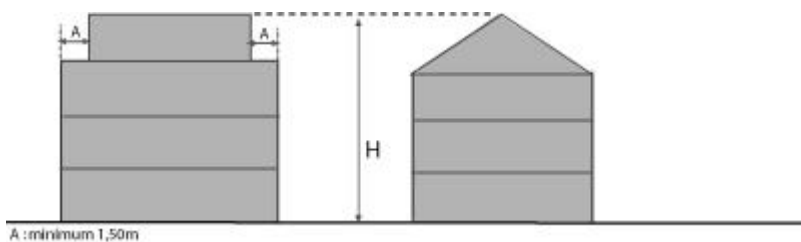
Les attiques ne sont pas accessibles sauf pour raisons techniques et entretien.
 La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder 3,50 m au faîtage.

Illustrations des gabarits maxima autorisés

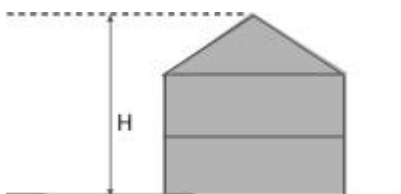
En UAa



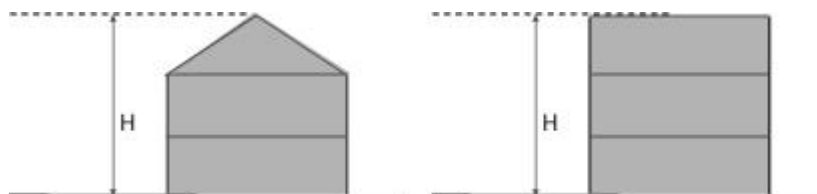
En UAb et UAc



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

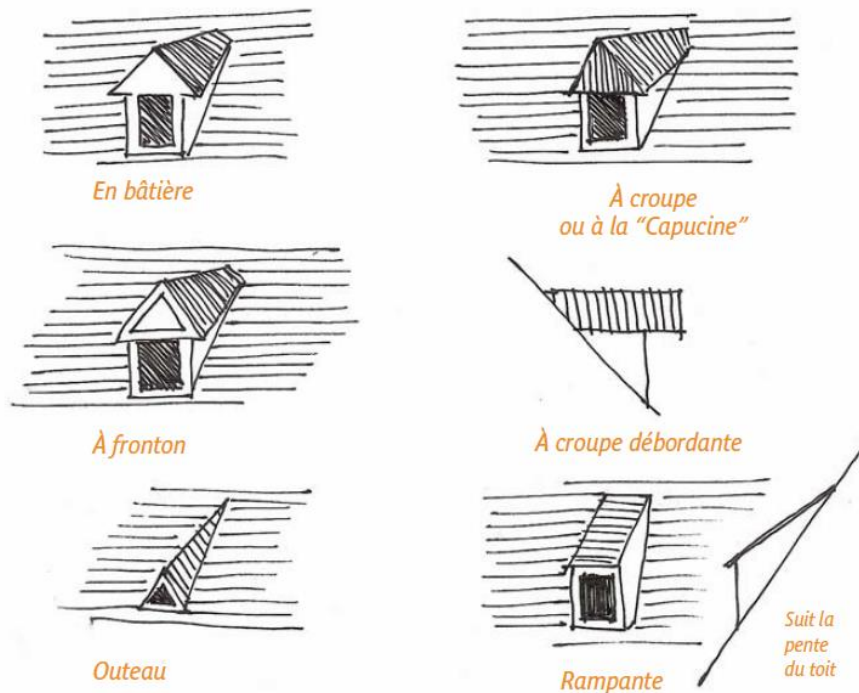
Les pentes :

- 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.

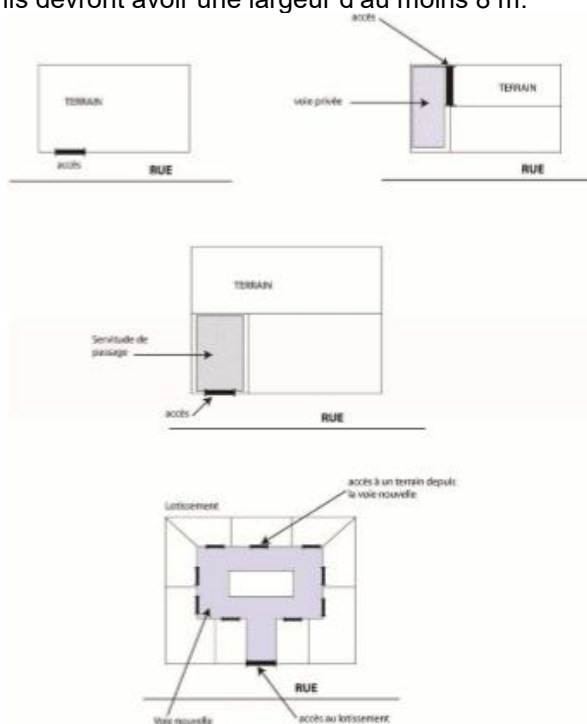
ARTICLE UB 3 : CONDITION DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

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.

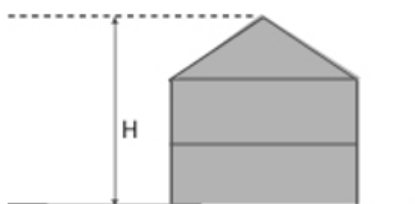
ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

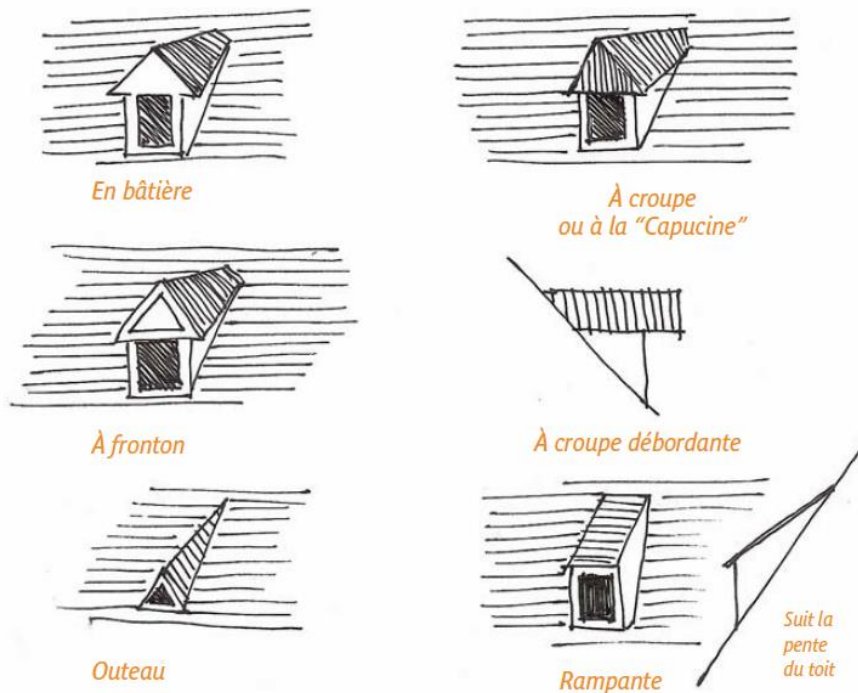
Les pentes :

- 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.

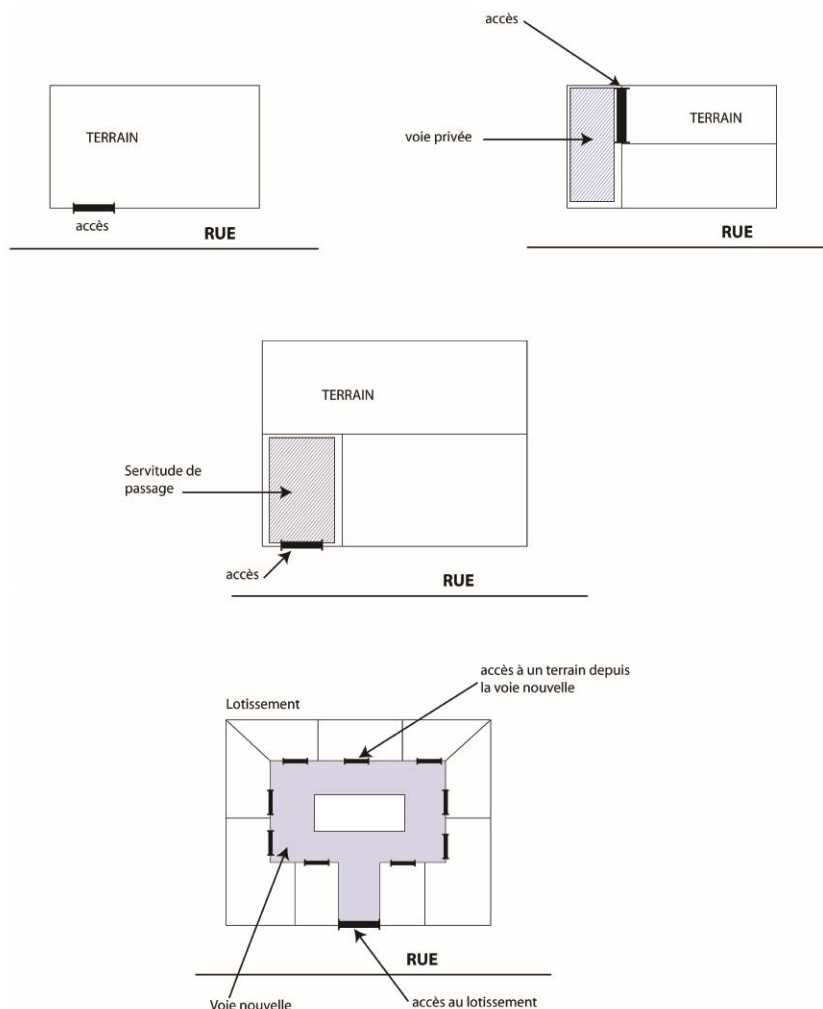
ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

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 :

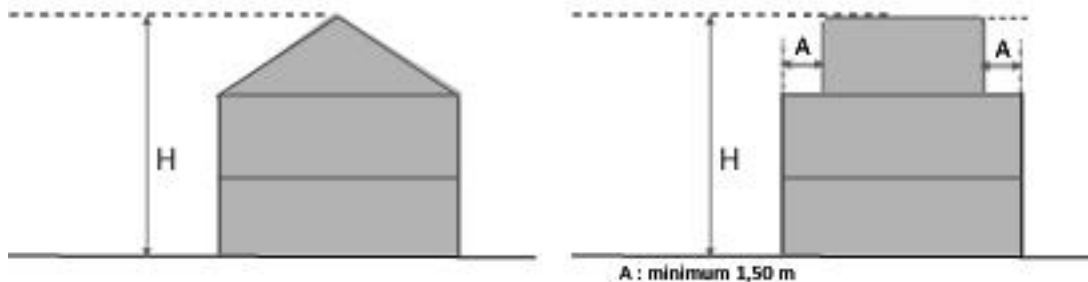
- aux équipements publics et ouvrages techniques d'intérêt collectif.
- aux aménagements de constructions existantes ne respectant pas l'emprise au sol maximale définies dans la règle générale, dans la limite de l'emprise au sol existante avant travaux.

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 :

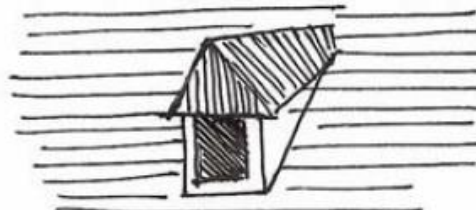
Les châssis de toit doivent être encastrés.

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 :



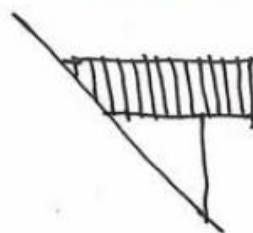
En bâtière



*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.

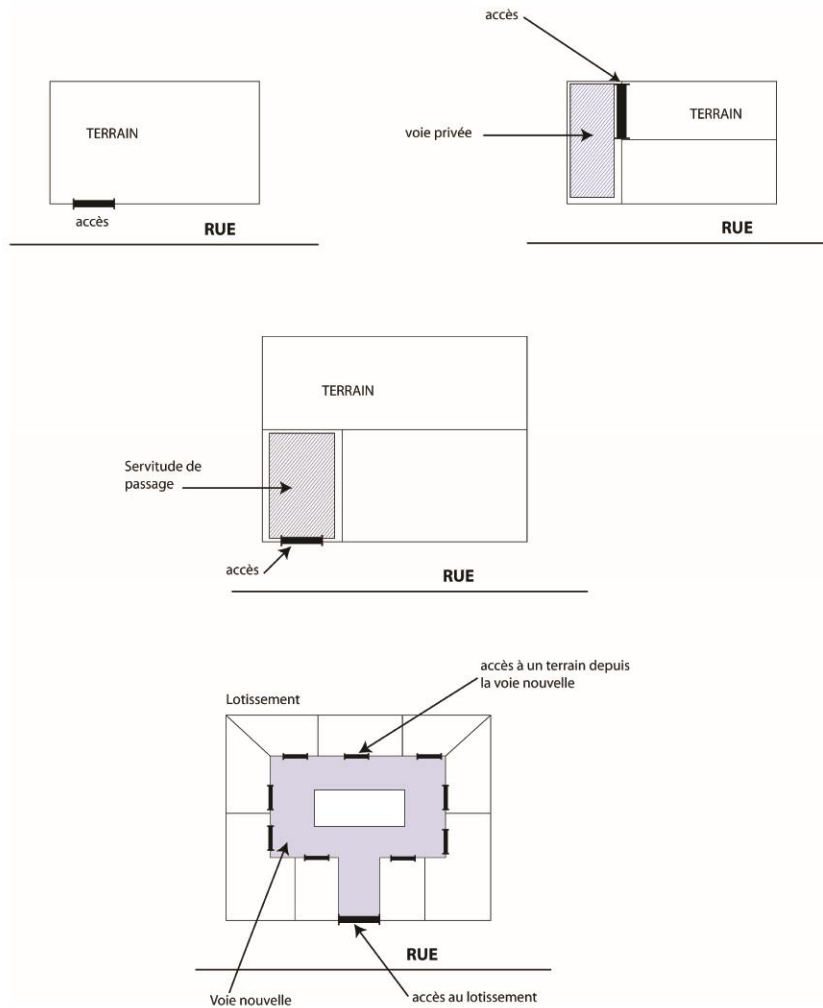
ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

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 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.

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 ciaprès 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 faitage 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

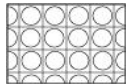
TITRE V

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

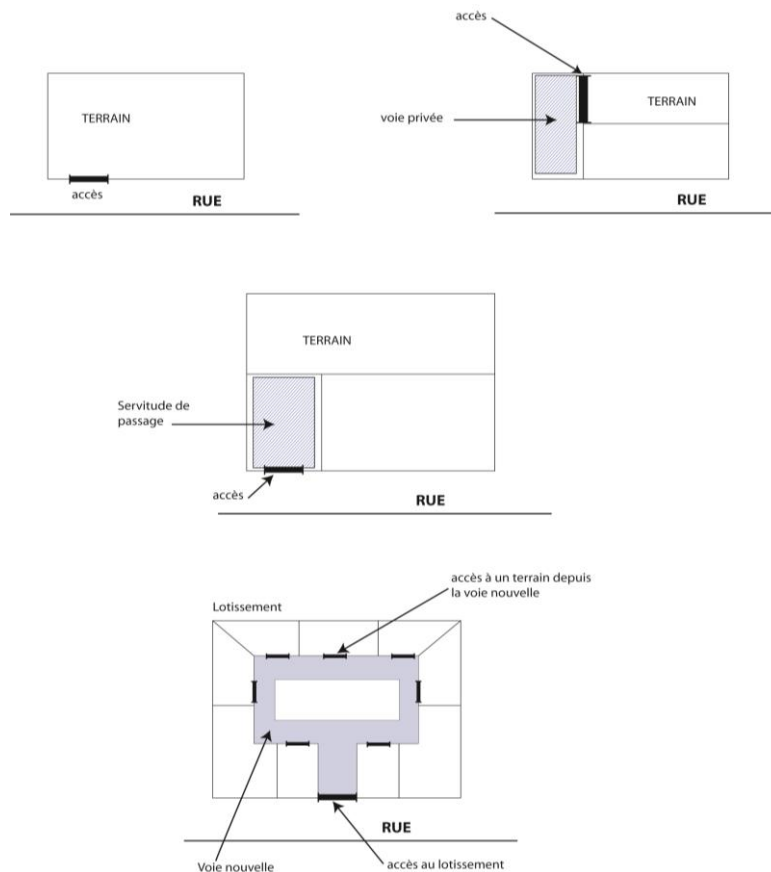


Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article 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.

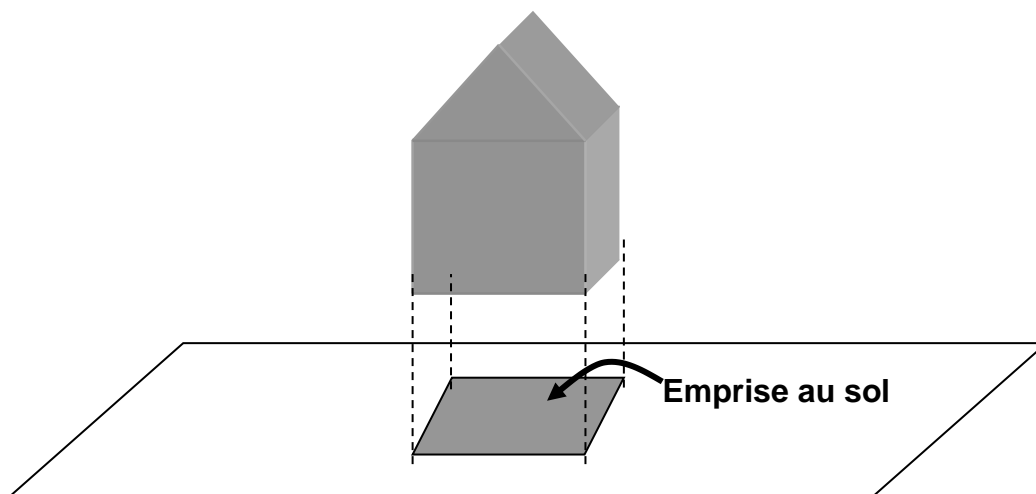
Dispositif technique ou superstructure technique : Volume construit se superposant à la toiture, soit à une toiture comportant des pentes, soit à une toiture terrasse : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers. On ne compte pas comme superstructures, les antennes, les paratonnerres.

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 :

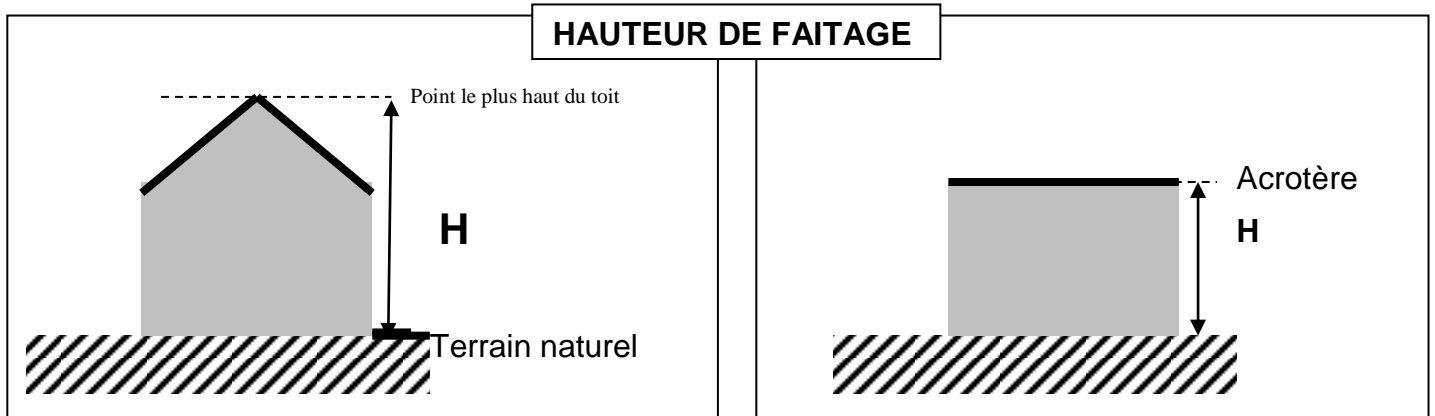
Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher d'une construction existante, réalisée dans la continuité au sol de celle-ci.

Faîtage :

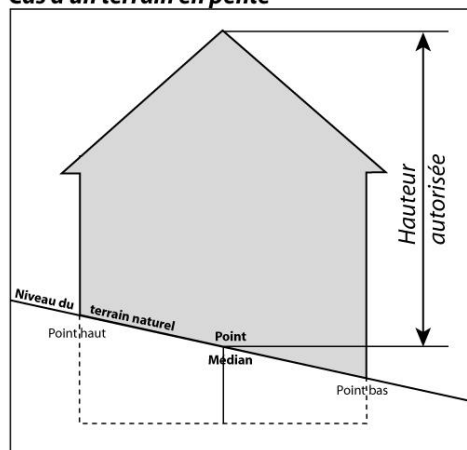
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

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.

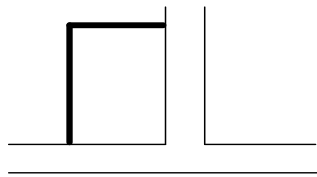


Fig 1

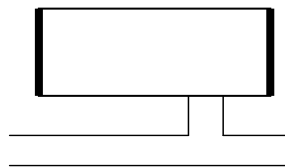


Fig 2

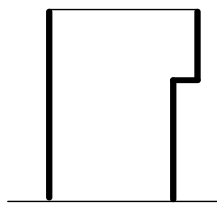


Fig 3

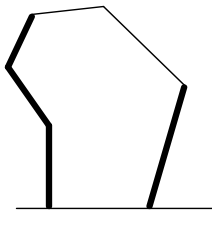


Fig 4

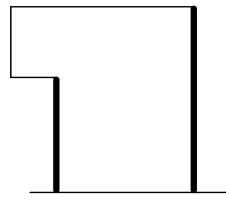


Fig 5

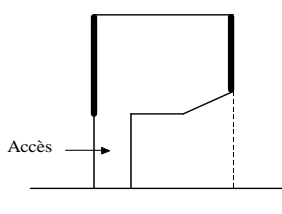


Fig 6

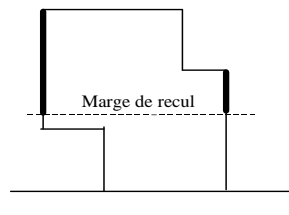


Fig 7

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.

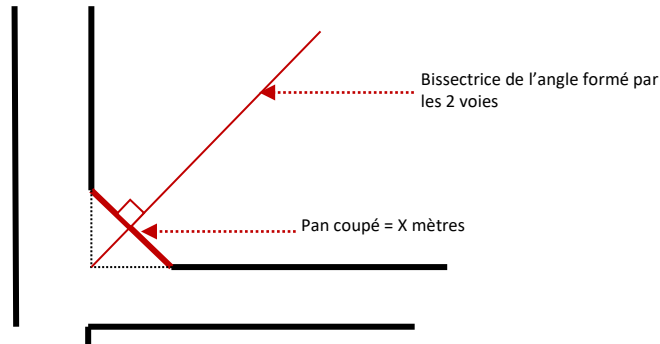
Ouvertures ne créant pas de vues directes

- 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.

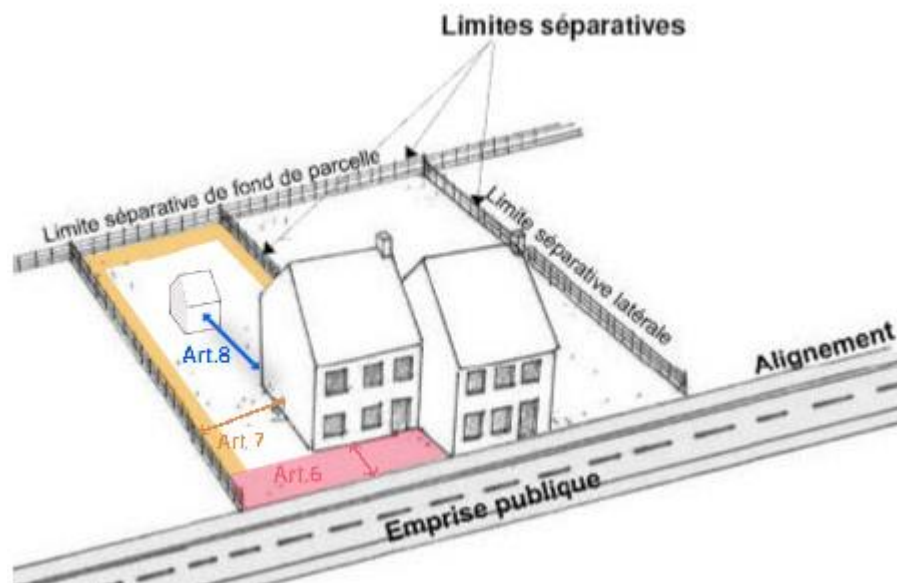
Pan coupé :

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.