



Commune de
Feucherolles



3. Règlement

Projet de modification simplifiée n°2

Dossier mis à la disposition du public

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 novembre
2014 modifié par délibération du 31 mai 2016



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	5
LEXIQUE	9
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UV	17
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR.....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE.....	49
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU AE.....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUR.....	61
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU	71
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	73
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	82

DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Feucherolles.

Dérogations au Plan Local d'Urbanisme

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Bâtiments détruits ou démolis

En application de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Sont également autorisées, sous réserve de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Participation des constructeurs

Les bénéficiaires d'autorisations de construire sont soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme, à la participation au financement de l'assainissement collectif, à la participation pour Voirie et Réseaux.

Portée du Plan Local d'Urbanisme et des autorisations d'urbanisme

Le PLU définit les règles d'occupation du sol sur le territoire de la commune. S'appliquent en outre

- les règles générales de l'urbanisme définies par le code de l'urbanisme,
- les servitudes d'utilité publique annexées au Plan Local d'Urbanisme,
- les règles de droit privé et les autres réglementations qui peuvent s'appliquer à l'acte de construire, notamment les règles du code civil, du code de la construction et de l'habitation, du code de la santé publique, du code de l'Environnement, de la réglementation sur l'archéologie préventive, du règlement sanitaire départemental, du règlement communal de la voirie, du règlement sur la publicité et les enseignes, etc.

Les autorisations en matière d'urbanisme sont délivrées sous réserve du droit des tiers : elles vérifient la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elles ne vérifient pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

Espaces boisés classés

Le Plan Local d'Urbanisme classe comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le code forestier.

Les espaces boisés classés sont reportés sur le document graphique et sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Limite de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), dans la bande de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique, hors site urbain constitué, toute construction nouvelle est interdite sauf celles liées à une exploitation agricole. Sont autorisées les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en direction du massif forestier sauf :

- celles liées à l'exploitation agricole ;
- si la construction concernée est implantée sur une parcelle séparée du massif boisé par une voie ouverte à la circulation routière.

A l'intérieur des sites urbains constitués, mentionnés sur le document graphique, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 m des lisières sauf celles liées à l'exploitation agricole.

Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses

Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées sur le document graphique, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- dans la zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeuble de Grande Hauteur et d'Etablissement Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- dans la zone intermédiaire : l'aménageur de chaque projet doit engager une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement, mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité. En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIEE devra être consultée à minima lors de la procédure de demande de permis de construire.
- dans la zone de vigilance et d'information : une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme.

Une fiche sur les canalisations de transport de matières dangereuses est annexée au PLU (7.3)

Prévention du risque retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par ces risques, dont la carte est annexée au PLU (7.3) le constructeur doit :

- prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
- respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique annexée au PLU (7.3) pour terrasser et fonder un ouvrage.

Prévention du risque lié à la présence de carrières

A l'intérieur de la zone à risques liés aux carrières souterraines abandonnées représentée sur le document graphique, conformément à l'arrêté préfectoral du 5 août 1986, valant Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatif aux zones de risque d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol et consulté l'Inspecteur Général des Carrières.

Occupations du sol interdites sur tout le territoire communal

Sur tout le territoire communal, sont interdits :

- les affouillements et exhaussement de sols non strictement nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés,
- le stationnement ou l'installation de caravanes ou de toute forme d'habitat mobile, sauf les installations provisoires de chantier,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, d'épaves et de tout type de déchets,
- l'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sauf en zone A où elles sont autorisées et dans les autres zones U si :
 - elle correspond à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - elle n'entraîne ni gêne ni nuisance pour les habitants,
 - les risques et dangers pour l'environnement sont prévenus de façon satisfaisante.
 - les travaux sur des installations existantes classées pour la protection de l'environnement, y compris les extensions, ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont de nature à réduire les risques ou les nuisances.

Sentes repérées sur le plan de zonage et sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « circulations douces » n°9 au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du Code de l'urbanisme

Toute construction et installations y compris les *clôtures*, portails et portillons sont interdites dans les sentes repérées sur le plan de zonage et sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « circulations douces ».

Voie à grande circulation au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme

En dehors des secteurs urbanisés, toute construction et installation sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des bords extérieurs de la RD 30.

Point de vue remarquable au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme

Aucune construction ne devra obstruer la vue sur la plaine de Versailles

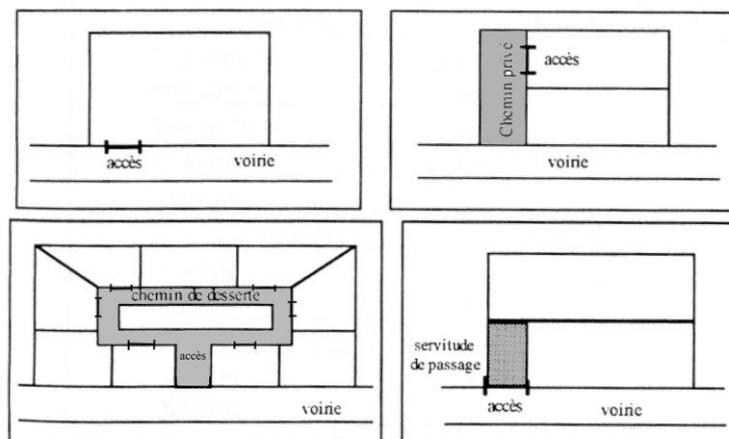
LEXIQUE

Abri

Construction *annexe* à l'habitation destinée à des usages domestiques : abri de jardin, abri bois, etc...

Accès

L'*accès* est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Acrotère

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Alignement

L'*alignement* est la limite entre le domaine public et le domaine privé des *terrains riverains* d'une *voie* ou d'un espace public. Dans le présent règlement, la notion de domaine public recouvre tout espace du territoire communal ouvert à l'usage direct du public : *voies privées* si elles sont ouvertes au public, places ...

Annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même *terrain* que la construction principale. Il est contigu ou non à celle-ci, et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri, remise à bois, réserve, cellier, atelier non professionnel, ...). Sa surface ne doit pas dépasser 50% de l'*emprise au sol* de la construction principale. On distinguera au sein des bâtiments *annexes* : les bâtiments dits « bâtis en dur » (matériaux de type parpaings, pierres, ...) des bâtiments de type « légers » (matériaux en bois, ...). Sa hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut.

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètres de haut et 15 à 20 centimètres de circonférence à 1 m du sol. Cette mesure permet d'éviter la plantation d'arbustes.

Attique

Partie supérieure d'un édifice occupant 70 % maximum de la surface du niveau inférieur, en retrait des façades des niveaux inférieurs sur 50 % minimum de leur linéaire

Baie :

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.)

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Chien-assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Clôture :

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille,...etc.) ou de plantation de végétaux (haie), qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

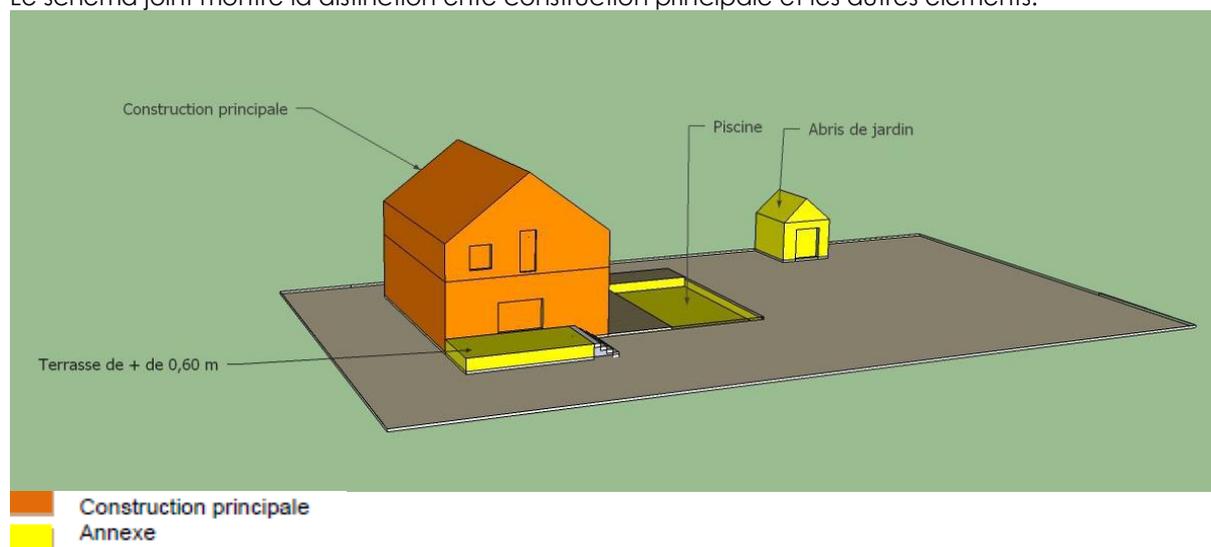
Comble

Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture.

Construction principale :

Le règlement prévoit pour certains articles des dispositions spécifiques applicables aux constructions principales. Au titre du présent règlement la construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de bâtiment principal : il s'agit des bâtiments non contiguës et non destinés à l'habitation tels que garage, abris de jardin, mais aussi les terrasses situées à plus de 0.6 m du terrain naturel ou les piscines.

Le schéma joint montre la distinction entre construction principale et les autres éléments.

**Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Il s'agit de l'ensemble des équipements publics et privés y compris les résidences médicalisées, les EPHAD, ainsi que des postes et installations techniques liés aux réseaux hydraulique, électrique, ferré ou gaz. Les antennes relais de téléphonie mobile ne sont pas incluses dans cette catégorie.

Cour :

Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Encorbellement

Ouvrage avec un important porte-à-faux et en surplomb par rapport au nu de la façade des étages inférieurs : balcon, étage, bow-window par exemple.

Egout du toit :

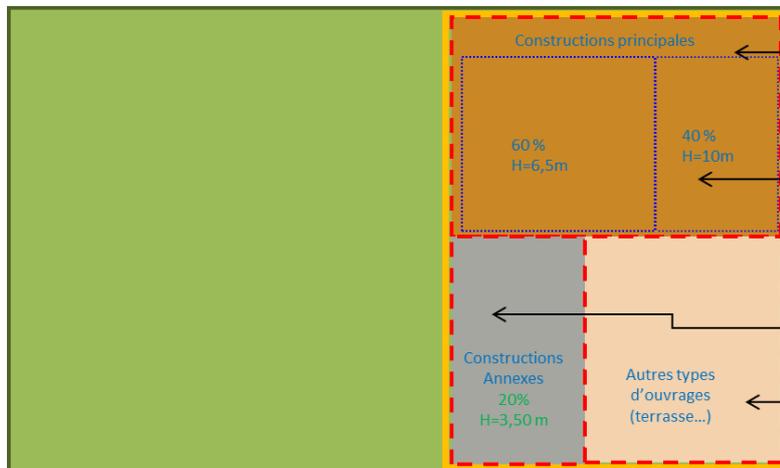
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvent n'excédant pas un débord d'un mètre. Dans le cas d'un débord supérieur à 1 m, seuls les éléments excédants le débord de 1m sont comptabilisés dans l'emprise au sol (exemple : dans le cas d'un balcon en débord de 2,2m, 1,2m sont à comptabiliser dans l'emprise au sol). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, Les bassins de piscine non couverts, etc.

Schéma d'application du calcul de l'emprise au sol

Application de la proposition d'emprise au sol, prescrite en fonction de l'article 10 : exemple pour la zone **UR2**



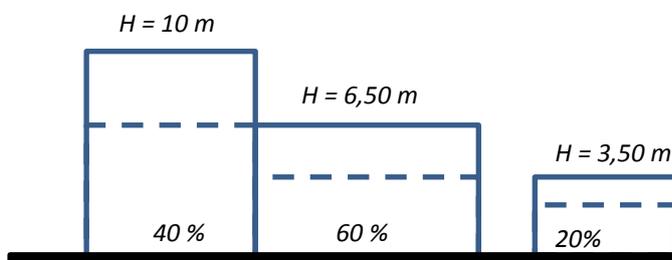
L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 40% de la surface de l'unité foncière (trait jaune).

A l'intérieur de ces 40 % :

- 50 % devront au maximum être utilisés pour la ou les constructions principales (cf. définition en annexe). Parmi ces 50 %, 40 % devront au maximum être utilisés pour construire au maximum de la hauteur fixée à l'article 10, soit 10 mètres au faîtage et 60 % devront au maximum être utilisés pour construire à une hauteur limitée à 6,50 m mesurée au-dessus du sol

- 20 % devront au maximum être utilisés pour les constructions annexes et abris (cf. définition en annexe) limités à une hauteur de 3,50 m au point le plus haut.

- 30 % devront au maximum être utilisés pour les autres types d'ouvrages (terrasse de + de 0,60 m, piscines découvertes, serres, etc.)

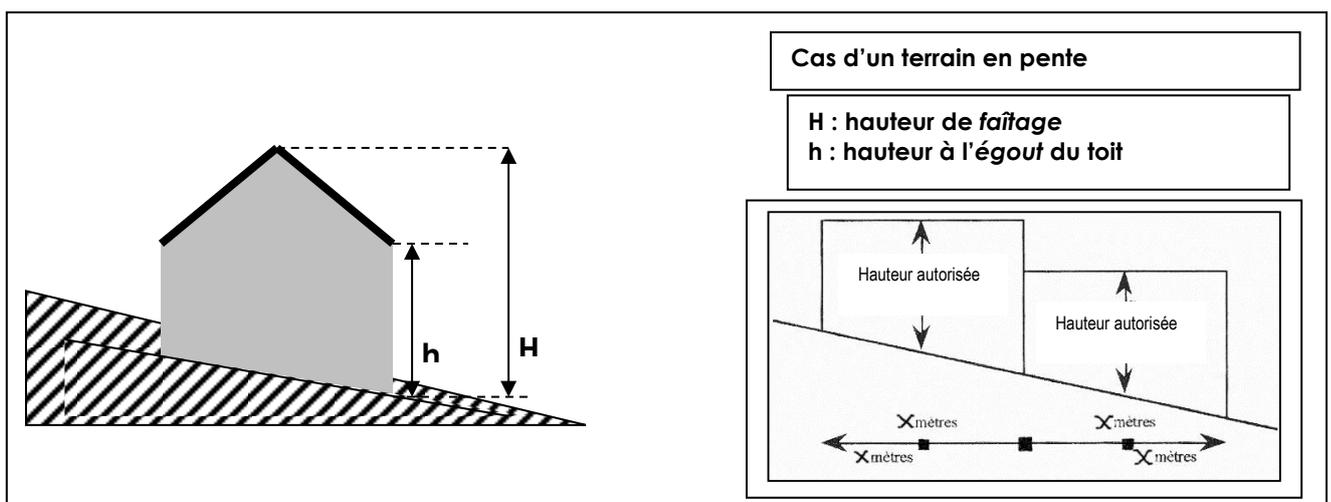
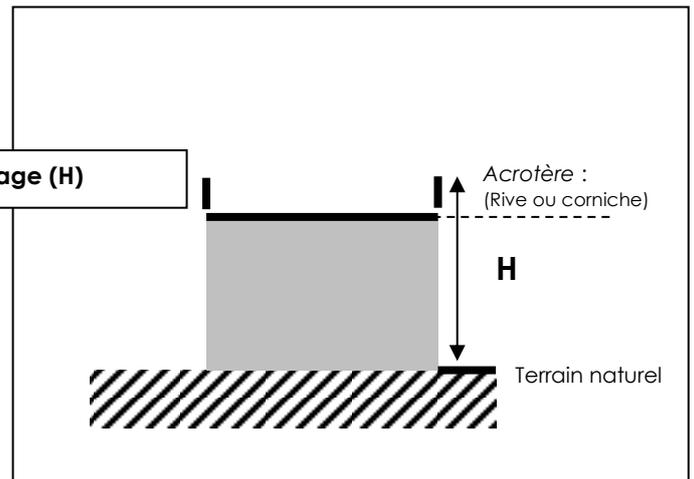
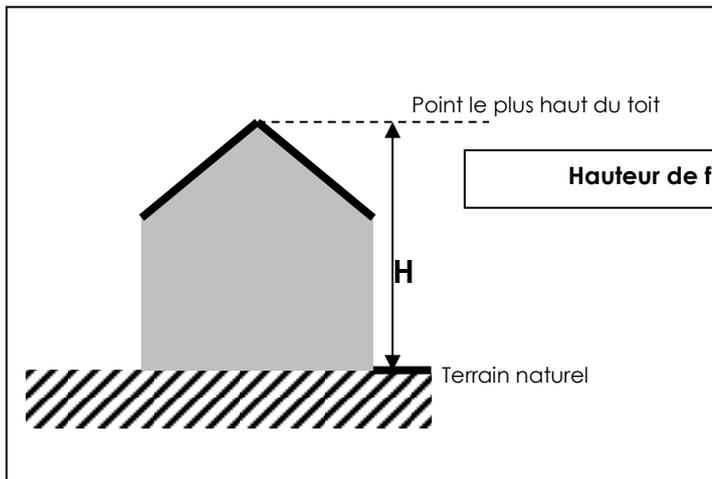
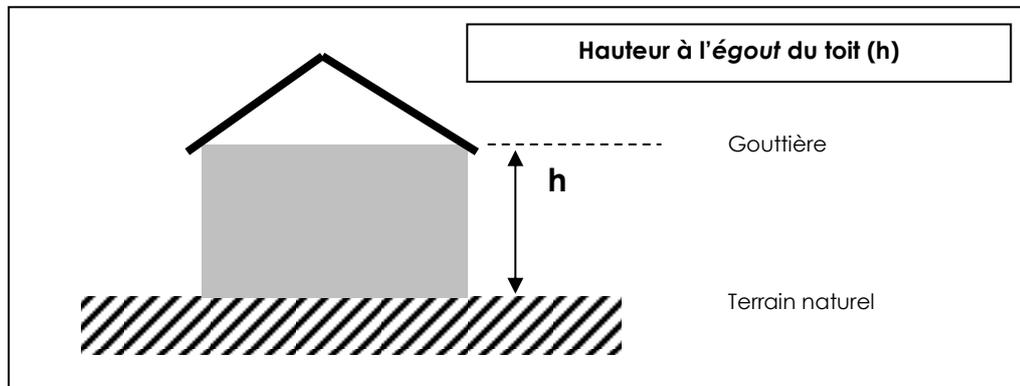


Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : 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*, antennes relais inclus (sommet d'ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus). Le «*terrain naturel*» à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.



Dans le cas d'un *terrain* en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue.

Marge de reculement

Distance qui sépare une construction des limites séparatives du *terrain* ou qui sépare plusieurs constructions entre elles. Pour les marges de reculement par rapport aux limites séparatives, la distance minimum est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la *limite séparative* qui en est la plus rapprochée. Pour les marges de reculement relatives à l'implantation de plusieurs constructions sur un même *terrain*, la distance minimum est comptée horizontalement entre les points les plus proches qui séparent les façades.

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*.

Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

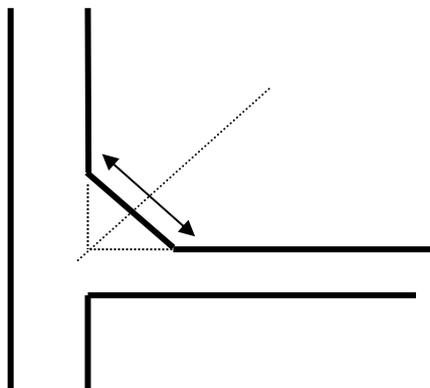
Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Mur de soutènement :

Mur réalisé pour soutenir les terres en dessous de la *clôture*.

Pan coupé :

Le *pan coupé* est le mur perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.

**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture

Point de référence (pour l'appréciation de la hauteur des constructions)

Pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées, en tout point, par rapport au niveau du *terrain* naturel. Le niveau du *terrain* naturel est le niveau du *terrain* pris avant toute intervention de terrassement envisagée pour l'édification de la construction.

Prospect

Le *prospect* (P) est la distance minimale à respecter perpendiculairement à la *baie* d'éclairément et en son point le plus défavorable en cas de vue et entre le nu de la façade et la *limite séparative* en cas de jour de souffrance ou sans vue.

Saillie

Elément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui est en avant de l'*alignement* ou du nu d'une façade

Sous-sol :

Le *sous-sol* est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface imperméabilisée

Les surfaces imperméabilisées comprennent les surfaces bâties et les surfaces non bâties recouvertes par un matériau imperméable (*voie, toiture,...*).

Surface de plancher :

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- o des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- o des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- o des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 mètre ;
- o des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les *rampes d'accès* et les aires de manœuvre ;
- o des surfaces de plancher des *combles* non aménageables ;
- o 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 ;
- o 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 ;
- o d'une surface égale à 10% des surfaces de planchers 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.

Rampe :

Pente d'une *voie d'accès* automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

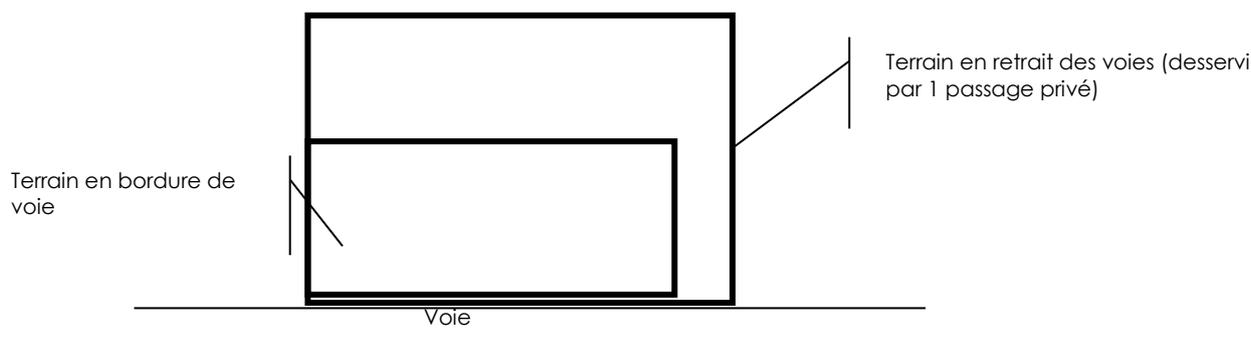
Thalweg :

correspond à la ligne qui rejoint les points les plus bas d'une vallée, ou la ligne qui rejoint les points les plus bas du lit d'un cours d'eau

Terrain

Un *terrain* est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :



Unité foncière (ou propriété) :

Une propriété correspond à l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Deux *terrains* appartenant à un même propriétaire situés de part et d'autre d'une voie publique constituent deux propriétés.

Voie

Le terme de voie s'applique aux éléments suivants :

- les routes, rues, chemins, publics ou privés existants ouverts à la circulation automobile,
- les routes, rues, chemins publics futurs figurants sur le document graphique et desservant plusieurs *terrains*,
- les voies privées futures ayant fait l'objet d'une autorisation (lotissement, permis de construire groupé).

Seules sont prises en compte les voies desservant plusieurs *terrains* (les accès aux constructions situés sur un seul *terrain* ne sont pas considérés comme des voies).

Notion d'ouvertures créant des vues

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les *lucarnes* ;
- les fenêtres et châssis de toit ; dont l'allège est située à moins de 1m90 du plancher (y compris les ouvertures en toiture)
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du *terrain* naturel.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les percements en *sous-sol* à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au *terrain* naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures dont l'allège est située à plus de 1m90 du plancher (y compris les ouvertures en toiture)
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,50m x 0,50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du *terrain* naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UV

La zone UV recouvre le centre ancien du village et du centre du hameau de Sainte-Gemme Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités qui en sont le complément normal. Elle présente une densité assez importante. 2 secteurs (UVp1 et UVp2) de projet faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation ont été définis. (OAP n°1 et n°2)

Un secteur UV* correspondant à la ferme de Ste Gemme a également été défini (OAP n°6)

Les dispositions réglementaires visent la préservation du caractère rural en favorisant la *réhabilitation* du bâti ancien. Les commerces et services doivent pouvoir se développer en complément des équipements et des logements

ARTICLE UV 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'industrie, ou d'entrepôts
- les constructions à la destination de commerce dont la surface de plancher est supérieure à 400 m²,
- l'aménagement de *terrains* destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.
- Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres, le long et de part et d'autre du bord des cours d'eau présents sur la commune

ARTICLE UV 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement n'est autorisée que dans la mesure où :

- elle n'entraîne ni gêne ni nuisance pour les habitants,
- et les risques et dangers pour l'environnement sont prévenus de façon satisfaisante.

Les travaux sur des installations existantes classées pour la protection de l'environnement, y compris les extensions, ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont de nature à réduire les risques ou les nuisances.

2.2 - Secteurs où la diversité commerciale doit être maintenue au titre de l'article 123-1-5 I 5° du Code de l'urbanisme

Les constructions à la destination de commerce et/ou bureau dont la surface de plancher est inférieure à 400 m²

2.3 - Logement social

Dans les secteurs de mixité sociale identifiés sur le document graphique :

En secteur UV, en application des dispositions de l'article L 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme, les programmes de construction de logements doivent affecter au moins 30 % de leur surface au logement social.

En secteur UVp1, en application des dispositions de l'article L 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme, les programmes de construction de logements doivent affecter au moins 30 % de leur surface au logement social.

En secteur UV*, en application des dispositions de l'article L 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme, les programmes de construction de logements doivent affecter au moins 15% de leur surface au logement social.

2.4- Dispositions particulières applicables au bâti ancien présentant un intérêt architectural ou historique (article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme)

Les constructions comprises dans les périmètres reportés sur le document graphique comme construction et ensemble de constructions à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, ont été identifiés en raison de leur intérêt architectural et historique.

La démolition des constructions présentant un intérêt architectural ou historique est interdite, sauf impératif de sécurité ou de salubrité publique.

2.5 - Protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), dans la bande de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique, hors site urbain constitué, toute construction nouvelle est interdite sauf celles liées à une exploitation agricole. Sont autorisées les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en direction du massif forestier sauf :

- celles liées à l'exploitation agricole ;
- si la construction concernée est implantée sur une parcelle séparée du massif boisé par une voie ouverte à la circulation routière.

A l'intérieur des sites urbains constitués, mentionnés sur le document graphique, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 m des lisières sauf celles liées à l'exploitation agricole.

ARTICLE UV 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Les accès

Toute construction nouvelle est interdite sur un *terrain* qui ne bénéficie pas d'un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit aménagé sur un fond voisin, soit établi en application de l'article 682 du code civil.

La création ou la modification d'un accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique est soumise à l'autorisation préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

L'accès doit être conçu et dimensionné en fonction de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles débouche cet accès (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du nombre de logements ou de la *surface de plancher* projetés, du trafic engendré par la nouvelle construction.

L'accès doit être aménagé de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.)Le nombre d'accès automobile est limité à un par *terrain*. Un accès supplémentaire peut être autorisé pour permettre la création d'espace de stationnement, à condition de ne créer aucune gêne sur la voie de desserte.

3. 2 - Les voies nouvelles

Toute voie nouvelle créée doit répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) projetée(s) et garantir la sécurité de tous les usagers, en particulier des piétons et des cyclistes.

Lorsque le programme des constructions de logements projetées est inférieur à 10 logements, la voie nouvelle doit être de 3 mètres minimum.

Lorsque le programme des constructions de logements projetées est supérieur à 10 logements, la voie nouvelle doit être de 4 mètres minimum.

Elle doit être conçue et aménagée en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elle débouche (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du trafic engendré par la nouvelle construction. Elle doit permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les voies nouvelles doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Lorsqu'une voie nouvelle se termine en impasse en limite d'une zone urbanisable, il doit être réservé la possibilité de la prolonger ultérieurement sans occasionner de démolition.

Le revêtement des voies nouvelles doit être traité en cohérence avec les voies publiques dans laquelle elles débouchent.

ARTICLE UV 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATION

4.1 - Eau potable

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

Lorsque le projet prévoit d'utiliser l'eau pour alimenter un réseau ou un circuit fermé, le projet doit comporter des disconnecteurs, des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion afin d'empêcher tout retour vers le réseau de distribution d'eau potable situé en amont.

A l'exception des poteaux d'incendie, tout branchement à un réseau d'eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée est interdit.

4.2 Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur à la date de la construction.

Si la construction se situe sur un *terrain* desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. La canalisation de raccordement au réseau public d'assainissement doit être équipée d'un dispositif de protection contre le reflux des eaux d'égout.

Si la construction se situe sur un *terrain* qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un *terrain* qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de

la voie de desserte, à une profondeur de 80 cm au moins sous le *terrain* naturel.

Sont notamment interdits les rejets dans le réseau public d'assainissement :

- d'eaux de pluie,
- d'eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux résultant d'activité artisanale ou de service (pressing), de restaurant, sauf conclusion d'une convention de rejet,
- d'eaux de vidange des piscines privées.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le *terrain* d'assiette du projet. En application de la délibération du 9 novembre 2004 de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre et de son cahier d'application. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées. A défaut, les eaux pluviales doivent être régulées sur le *terrain* afin de limiter le débit de leur rejet à 1 litre par seconde et par hectare, sauf :

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site,
- si le *terrain* d'assiette du projet est inférieur à 1000 m², sur avis de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre ou du Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses Affluents (CoBaHMA).

Toute opération implantée sur un *terrain* de plus de 10 000 m² est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le *terrain* d'assiette du projet.

4.3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

4.4 - Déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent prévoir un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers hors des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UV 5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UV 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6. 1 - Règle générale

En zone UV et UVp2:

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'*alignement* soit en retrait. Lorsque la construction est implantée en retrait, la distance de retrait ne doit pas être inférieure à 2 mètres par rapport à l'*alignement*. En outre, une continuité bâtie doit être assurée à l'*alignement* par des bâtiments ou par une *clôture*.

Hormis en zone UVp1, UVp2 et UV*: Les constructions doivent être implantées dans une bande de 45 mètres de profondeur à compter de la voie ou de l'emprise publique desservant la parcelle.

En zone UVp1 et UV* : les constructions peuvent être implantées librement sur la parcelle en respectant les prescriptions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

6. 2 - Règles particulières

Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement*, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum par rapport à l'*alignement*.

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en retrait. Le bassin doit être implanté à une distance au moins 2 mètres de l'*alignement hors margelles*.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle d'implantation ci-dessus, sa surélévation ou son extension n'est autorisée que dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et n'aggrave pas la situation existante.

En cas de voie privée, les dispositions de l'article 6 s'appliquent.

ARTICLE UV 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7. 1 - Règle générale

En zone UV :

Dans une bande de 15 m à partir de l'*alignement* de la voie ou de l'emprise publique desservant la parcelle, Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une *limite séparative* latérale.

Au-delà de la bande de 15 m à partir de l'*alignement* de la voie ou de l'emprise publique desservant la parcelle, Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait.

En zone UVp1 : les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives.

En zone UVp 2 et UV*: les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance de retrait doit être :

- au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'*égout* du toit ($L=H$) avec un minimum de 4 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues

- au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'*égout* du toit ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres si la façade ne comporte pas d'ouvertures ou ne comporte pas d'*ouverture créant des vues*.

La distance de retrait est mesurée perpendiculairement à la façade.

7. 2 - Règles particulières

Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et débords de toiture, tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

Les constructions *annexes ne comportant pas d'ouvertures créant des vues* dont la surface est inférieure à 15 m² et la hauteur est inférieure à 2,5 mètres peuvent être implantées soit en *limite séparative*, soit en retrait de 1 mètre minimum de cette limite.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum.

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le bassin doit être implanté à une distance au moins 2 mètres de toute *limite séparative hors margelles*.

Les installations de chauffage, climatisation, ventilation, pompe à chaleur et autres équipements dotés de pompe ou de compresseur ne doivent pas être installés à moins de 4 mètres des limites séparatives et être contenus dans un caisson.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les règles d'implantation ci-dessus, sa surélévation ou son extension n'est autorisée que dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elle respecte les autres dispositions du présent règlement et n'aggrave pas la situation existante. En cas de :

- création d'ouvertures créant des vues, celles-ci doivent respecter les distances imposées en cas de construction nouvelle.
- création d'ouvertures ne créant pas de vues, celles-ci doivent respecter une distance de retrait de 2 mètres minimum.

Lorsque la limite séparative correspond à une voie privée, les dispositions de l'article 6 s'appliquent.

Lorsque la limite séparative correspond à une sente piétonne, les dispositions de l'article 7 s'appliquent.

ARTICLE UV 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est égale :

- à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit ($L=H$) avec un minimum de 4 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues
- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres si la façade ne comporte pas d'ouvertures ou ne comporte pas d'ouverture créant des vues.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'implantation d'une construction *annexe* dont la surface est inférieure à 15 m² et la hauteur inférieure à 2,5 mètres.
- à la réalisation de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement
- aux accès des bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes ainsi qu'aux dispositifs permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 m minimum.

ARTICLE UV 9**L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**En zone UV et UVp1, UV2 :

L'emprise au sol des constructions principales est fixée à 50%

L'emprise au sol des annexes est fixée 20 %

L'emprise au sol cumulée est fixée à 70 %

En zone UV* :

L'emprise au sol des constructions principales est fixée à 30%

L'emprise au sol des annexes est fixée à 20 %

L'emprise au sol cumulée est fixée à 50 %

ARTICLE UV 10**LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La *hauteur* d'une construction est mesurée à partir du *terrain* naturel d'origine jusqu'au point le plus haut de la construction, *faîtage*, non compris les cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le *terrain* est en pente, la hauteur est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.

En zone UV : La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et de 10 mètres au *faîtage*.

En zone UVp1 et UVp2 et UV* : La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9 mètres mesurée au *faîtage*.

Lorsque la hauteur d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est supérieure à la hauteur maximale définie ci-dessus, les travaux de d'extension ne sont autorisés que dans le respect de cette règle de hauteur.

ARTICLE UV 11**L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Composition générale des constructions

Tout projet architectural doit s'intégrer dans son environnement urbain.

Les constructions nouvelles peuvent :

- soit reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France,
- soit adopter un parti pris architectural contemporain de qualité : il peut dans ce cas être dérogé aux articles 11.2 (toitures) et 11.3 (façades), sous réserve que le projet s'intègre dans le bâti avoisinant.

Les édicules, gaines et ouvrages techniques (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, installations de climatisation, de ventilation, VMC, etc.) doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction. Ils doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible de l'espace public. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique.

11.2 - Les toitures

Pentes

Les toitures doivent être à deux pans ou en combinaison de toitures à deux pans, dont la pente est comprise entre 30° et 45° par rapport à l'horizontal.

Cette règle ne s'applique pas à la toiture des extensions, des constructions *annexes* et des vérandas, à condition d'une intégration harmonieuse dans la construction et dans le bâti environnant.

En zone UVp 1 : Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être inaccessibles et de s'intégrer dans les constructions avoisinantes. Elles peuvent être végétalisées.

Les débords de toit sont interdits.

Matériaux

Sont autorisés les matériaux traditionnels caractéristiques de l'Île-de-France : d'aspect tuiles plates, cuivre, à l'exclusion de tout type de couverture étranger à la région (d'aspect chaume, tuiles canal, lauzes, pierre, bois, etc.)

Les toitures des constructions anciennes composées de petites tuiles plates anciennes doivent être conservées ou remplacées à l'identique.

Sont interdites les toitures ondulées, ou composées de larges plaques uniformes d'aspect plastique ou asphalté sauf pour les constructions annexes de moins de 15m².

Le zinc est uniquement autorisé pour les constructions annexes.

Les toitures peuvent être végétalisées.

Ouverture et panneaux solaires ou photovoltaïques situés en toiture

L'implantation des *lucarnes*, châssis ou fenêtres de toit et panneaux solaires photovoltaïques en toiture doit composer avec les ouvertures en façade, en étant par exemple axée ou alignée sur les baies et trumeaux de la façade.

Les *lucarnes* doivent être plus hautes que larges, leurs façades et leurs jouées doivent être verticales et de même aspect que la façade.

Les châssis de toit et panneaux solaires photovoltaïques doivent être insérés dans la toiture et ne pas former de *saillie*.

Les ouvertures situées sur un même pan de toit doivent être de forme rectangulaire dont la plus grande dimension doit être inférieure à 1,20 mètre, implantées verticalement et alignées horizontalement entre elles, sur une seule ligne.

Les panneaux solaires photovoltaïques doivent être implantés en longueur, dans la mesure du possible, les pans doivent être le moins visibles depuis l'espace public.

11.3 - Les façades

Les façades des constructions neuves doivent être traitées de façon harmonieuse avec les constructions avoisinantes.

Aspect général, matériaux

Les façades doivent être revêtues d'enduits traditionnels de finition lissé ou gratté fin.

Les façades des constructions anciennes en pierres, recouvertes ou non d'un enduit, doivent être conservées ou réhabilitées à l'identique. Les éléments d'architecture doivent être conservés (balcons, corniches, bandeaux, *modénatures*, ferronneries, encadrements, etc.).

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.)

- l'emploi de matériaux de recouvrement (*bardage* non visible de la voie ou emprise publique, coffrage, plaquettes, fausse pierre, etc.).

Les coffres d'enroulement des volets roulants doivent être invisibles de l'extérieur.

Teintes

Les couleurs des parties maçonnées des façades (murs, encadrements, soubassement) sont des teintes claires, neutres, des ocres (ocres beiges, brunes, jaunes ou orangées...).

Les encadrements, volets, portes, portails, peuvent être de teinte plus soutenue, demi-teinte ou teinte foncée, harmonisés en camaïeu ou en contraste avec les couleurs de façade.

Les ferronneries, grilles et garde-corps doivent être de teinte foncée (noir, vert foncé, bleu, bordeaux, marron, etc.) harmonisés en camaïeu ou en contraste avec les couleurs de façade.

11.4 - Les façades commerciales

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions de l'article 11.3 ci-dessus.

Le traitement commercial des façades doit être sobre, il ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée ni, en largeur, le local commercial. Les percements doivent respecter l'architecture de l'immeuble en particulier les proportions et le rythme de la façade entre les pleins et des vides.

Lorsqu'une activité est établie sur plusieurs bâtiments contigus, les percements doivent respecter les limites entre bâtiments et ne doivent pas être d'un seul tenant.

Les matériaux réfléchissants, les caissons et les décors lumineux, les couleurs très vives ou très fortement contrastées, brillantes ou fluorescentes sont interdites.

Les façades commerciales, spécialement dans le cas d'un aménagement dans un bâtiment ancien, doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées et avec les bâtiments avoisinants.

Les devantures contemporaines sont autorisées à condition qu'elles respectent le rythme et la composition de la façade de l'immeuble et des bâtiments voisins.

Le bandeau destiné à recevoir une enseigne ne doit pas masquer les séparations entre les étages ou entre immeubles contigus. Il doit être proportionné à la taille du bâtiment et se limiter au linéaire de vitrine commerciale.

Les caissons de rideaux métalliques ne doivent pas être visibles de la voie publique et ne pas présenter de *saillie* en façade.

Les façades commerciales qui présentent un intérêt patrimonial ou architectural (*modénatures*, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.) doivent être préservées ou mises en valeur.

11.5 - Eléments techniques

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique.

Les édicules et ouvrages techniques installés en toiture ou en pignon (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc.) doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics.

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique.

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de saillie sur la voie publique.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

11.6 - Clôtures et portails

Clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur traitement, les matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière et respecter une harmonie avec les bâtiments et clôtures existantes à proximité.

La hauteur totale d'une clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures sur rue doivent être composées soit de murs maçonnés d'au plus 1 mètre de hauteur, revêtu d'un enduit de finition lissé ou gratté fin. Ce mur peut être surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical métallique ou en bois peint, largement ajouré. Soit d'une haie végétale côté rue doublée d'un grillage.

Les murs anciens doivent être conservés, à l'exception des ouvertures nécessaires à la création des accès.

Portails et portillons

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes.

Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres ; sauf nécessité technique, leur largeur ne doit pas excéder 3,5 mètres.

Sont interdits pour les clôtures, portails et portillons :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.)
- l'emploi de matériaux de recouvrement (*bardage*, *coffrage*, *plaquettes*, *fausse pierre*, etc.), ou d'aspect bois ou plastique, ou destinés à un autre usage (d'aspect tôles ondulées, etc.)

11.7 - Dispositions particulières applicables au bâti ancien présentant un intérêt architectural ou historique (article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme)

Les constructions comprises dans les périmètres reportés sur le document graphique comme construction et ensemble de constructions à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, ont été identifiés en raison de leur intérêt architectural et historique.

La démolition des constructions présentant un intérêt architectural ou historique est interdite, sauf impératif de sécurité ou de salubrité publique.

Tous les travaux exécutés sur un bâti ancien présentant un intérêt architectural ou historique doivent être conçus dans le souci de la préservation et de la mise en valeur de ce bâtiment et de la qualité architecturale du bourg. L'architecture et la volumétrie des constructions, les *modénatures*, balcons, corniches, ferronneries, encadrements, éléments de décor, etc. doivent être conservés et remis en état.

La création de percements doit s'intégrer dans la composition des façades et tenir compte du rythme et des éléments de *modénature*.

Les matériaux traditionnels doivent être remplacés à l'identique (enduit à la chaux, pierre de meulière, etc.)

Les murs anciens constitués de matériaux apparents (pierre de meulière, brique...) ou revêtus d'enduits traditionnels à la chaux doivent être préservés et réhabilités à l'identique.

Les toitures des constructions anciennes composées de petites tuiles plates anciennes doivent être conservées ou remplacées à l'identique.

Les portes cochères, porches et ouvertures caractéristiques du bâti ancien d'origine rurale doivent être conservés et remis en état.

Les extensions et surélévations peuvent être conçues et réalisées soit en reprenant le style de l'architecture d'origine, soit en adoptant un parti architectural contemporain de qualité, moyennant une intégration soignée dans le bâti avoisinant.

ARTICLE UV 12

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de logements à l'intérieur d'une même construction, des espaces doivent être prévus afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies et emprises publiques.

12.1 - Caractéristiques des espaces de stationnement

Pour toute nouvelle construction, les places commandées sont interdites : chaque place de stationnement doit être accessible sans passer par une autre place.

Chaque emplacement doit respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- longueur de dégagement : 5 mètres.

Les aires de stationnement doivent être identifiées sur plan et non imperméabilisées (espaces minéraux, sablés, dalles enherbées, etc.). Les aires de plus de 3 emplacements doivent être matérialisées au sol.

Les aires de stationnement comportant plus de 8 emplacements doivent être matérialisées au sol et plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de *terrain* affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Les *rampes* d'accès au *sous-sol* ne doivent pas modifier la voirie existante (trottoir et chaussée). Les bateaux sont autorisés. Sauf impossibilité technique, la pente des *rampes* d'accès ne doit pas être supérieure à 15 %.

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le *terrain* d'assiette ou dans son environnement immédiat. Si le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même : de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Les places de stationnement ainsi prises en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou de l'acquisition dans un parc de stationnement, ne peuvent plus être prises en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2 - Nombre de places à créer

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

En cas de construction neuve

Pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau, il doit être réalisé au moins une place par tranche de 50 m² de *surface de plancher* en ne dépassant pas 3 places par logement.

Si le projet porte sur la construction de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat, il doit être réalisé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les autres types de constructions, il doit être réalisé le nombre de places de stationnement adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

En cas d'agrandissement de constructions existantes / réhabilitation / changement de destination à destination du logement

Lors de travaux d'agrandissement (surélévation ou extension) d'une construction existante à destination d'habitation régulièrement édifiée et disposant avant travaux de deux places de stationnement, il n'est pas exigé de création de places de stationnement supplémentaire

- si le projet ne crée pas plus de 50 m² de *surface de plancher*,
- et si le projet ne crée pas de nouveau logement.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places existant après achèvement des travaux doit respecter les dispositions de l'article 12.2 ci-dessus.

Cette obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat, même si ces travaux s'accompagnent de la création de *surface de plancher*.

12.3 - Stationnement pour les vélos

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Ils possèdent les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² de *surface de plancher* par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² de *surface de plancher* par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² de *surface de plancher* ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la *surface de plancher*.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UV 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les projets de construction doivent tenir compte du site, c'est-à-dire du *terrain* et de son environnement ; il doit respecter la morphologie et les caractéristiques principales du site, et conserver dans toute la mesure du possible les éléments paysagers et les plantations en place, en particulier les arbres de haute tige.

Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) d'essences végétales locales ou indigènes. Les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrits.

13.1 - Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des *terrains* voisins.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre non revêtu d'au moins 2,5 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux projets de constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.2 - Pour tout projet de construction de plus de 10 logements ou de plus de 900 m² de *surface de plancher*, il sera aménagé sur la parcelle, une surface de pleine terre perméable ou éco aménageable correspondant à au moins 15% de la surface non utilisable pour l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est issue de l'application de l'article 9. Les espaces libres doivent constituer un élément structurant du projet et :

- soit être d'un seul tenant, visible et accessible de la voie publique ou des voies à créer,
- soit composer une trame verte participant à la végétalisation des bords de voie sur une largeur d'au moins 2 mètres,
- soit constituer un maillage, incluant éventuellement une liaison douce existante, traversant l'opération et se raccordant sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- soit combiner ces prescriptions.

13.3 - Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

Les espaces identifiés sur les documents graphiques comme espace paysager remarquable au titre de l'article L .123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles. Toutefois, la construction d'une *annexe* (*abris* de jardin) ou d'un équipement de loisirs à usage privatif tel qu'un terrain de tennis ou une piscine est autorisée.

- les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement doivent être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UV 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UV 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

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

1- Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

2- Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs

ARTICLE UV 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR

La zone UR définit des quartiers d'habitation qui doivent conserver dans l'avenir l'essentiel de leurs caractéristiques actuelles. Elle comporte quatre secteurs.

La zone UR1 correspond à des ensembles d'habitation (petits collectifs et pavillonnaire) de densité assez élevée.

La zone UR2 correspond aux quartiers résidentiels composés de maisons individuelles implantées sur des parcelles de moyenne taille.

La zone UR3 correspond au quartier résidentiel de faible densité de la côte du Valmartin à forte dimension paysagère et naturelle

ARTICLE UR 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, d'exploitation forestière,
- les constructions à destination de commerce, sauf en secteur UR1*.

ARTICLE UR 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – En secteur UR 2

Les constructions sont autorisées à condition que l'emprise au sol par « construction autonome » n'excède pas 250 m²

2.2 – En secteur UR 3

Les constructions sont autorisées à condition que l'emprise au sol par « construction autonome » n'excède pas 400 m²

2.3 - Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement n'est autorisée que dans la mesure où :

- elle n'entraîne ni gêne ni nuisance pour les habitants,
- les risques et dangers pour l'environnement sont prévenus de façon satisfaisante.

Les travaux sur des installations existantes classées pour la protection de l'environnement, y compris les extensions, ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont de nature à réduire les risques ou les nuisances.

2.4 – Bureau et artisanat

L'implantation en zone UR de locaux destinés à l'exercice de bureaux ou d'artisanat est autorisée à condition qu'elle n'entraîne ni gêne ni nuisance pour les habitants, ni risque pour l'environnement.

2. 5- Bâtiments anciens protégés en raison de leur intérêt architectural ou historique

Les constructions ou ensembles de constructions existantes identifiées sur les documents graphiques sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural ou historique.

Y sont uniquement autorisés les travaux ou changements de destination qui respectent l'architecture et les volumes existants, et à condition d'une intégration particulièrement soignée dans le site.

2. 6 - Protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), dans la bande de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique, hors site urbain constitué, toute construction nouvelle est interdite sauf celles liées à une exploitation agricole. Sont autorisées les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en direction du massif forestier sauf :

- celles liées à l'exploitation agricole ;
- si la construction concernée est implantée sur une parcelle séparée du massif boisé par une voie ouverte à la circulation routière.

A l'intérieur des sites urbains constitués, mentionnés sur le document graphique, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 m des lisières sauf celles liées à l'exploitation agricole.

ARTICLE UR 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Les accès

Toute construction nouvelle est interdite sur un *terrain* qui ne bénéficie pas d'un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit aménagé sur un fond voisin, soit établi en application de l'article 682 du code civil.

La création ou la modification d'un accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique est soumise à l'autorisation préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

L'accès doit être conçu et dimensionné en fonction de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles débouche cet accès (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du nombre de logements ou de la *surface de plancher* projetés, du trafic engendré par la nouvelle construction.

L'accès doit être aménagé de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.) Le nombre d'accès automobile est limité à un par *terrain*. Un accès supplémentaire peut être autorisé pour permettre la création d'espace de stationnement, à condition de ne créer aucune gêne sur la voie de desserte.

3. 2 - Les voies nouvelles

Toute voie nouvelle créée doit répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) projetée(s) et garantir la sécurité de tous les usagers, en particulier des piétons et des cyclistes.

Lorsque le programme des constructions de logements projetées est inférieur à 10 logements, la voie nouvelle doit être de 3 mètres minimum.

Lorsque le programme des constructions de logements projetées est supérieur à 10 logements, la voie nouvelle doit être de 4 mètres minimum.

Elle doit être conçue et aménagée en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elle débouche (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du trafic engendré par la nouvelle construction. Elle doit permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les voies nouvelles doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Lorsqu'une voie nouvelle se termine en impasse en limite d'une zone urbanisable, il doit être réservé la possibilité de la prolonger ultérieurement sans occasionner de démolition.

Le revêtement des voies nouvelles doit être traité en cohérence avec les voies publiques dans laquelle elles débouchent.

ARTICLE UR 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATION

4.1 - Eau potable

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

Lorsque le projet prévoit d'utiliser l'eau pour alimenter un réseau ou un circuit fermé, le projet doit comporter des disconnecteurs, des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion afin d'empêcher tout retour vers le réseau de distribution d'eau potable situé en amont.

A l'exception des poteaux d'incendie, tout branchement à un réseau d'eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée est interdit.

4.2 Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur à la date de la construction.

Si la construction se situe sur un *terrain* desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. La canalisation de raccordement au réseau public d'assainissement doit être équipée d'un dispositif de protection contre le reflux des eaux d'égout.

Si la construction se situe sur un *terrain* qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un *terrain* qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte, à une profondeur de 80 cm au moins sous le *terrain* naturel.

Sont notamment interdits les rejets dans le réseau public d'assainissement :

- d'eaux de pluie,
- d'eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux résultant d'activité artisanale ou de service (pressing), de restaurant, sauf conclusion d'une convention de rejet,
- d'eaux de vidange des piscines privées.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le *terrain* d'assiette du projet. En application de la délibération du 9 novembre 2004 de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre et de son cahier d'application. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées. A défaut, les eaux pluviales doivent être régulées sur le *terrain* afin de limiter le débit de leur rejet à 1 litre par seconde et par hectare, sauf :

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site,

- si le *terrain* d'assiette du projet est inférieur à 1000 m², sur avis de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre ou du Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses Affluents (CoBaHMA).

Toute opération implantée sur un *terrain* de plus de 10 000 m² est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le *terrain* d'assiette du projet.

4.3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

4.4 - Déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent prévoir un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers hors des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UR 5

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'*alignement* des RD 30 et RD 307

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'*alignement* des autres voies.

Sont néanmoins autorisés dans cette marge de retrait :

- l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, *rampes* et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap ;

- les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement*, soit en retrait. En cas de retrait celui-ci est de 1 mètre minimum par rapport à l'*alignement*.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle d'implantation ci-dessus, sa surélévation ou son extension n'est autorisée que dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et n'aggrave pas la situation existante.

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en retrait. Le bassin doit être implanté à une distance au moins 2 mètres de l'*alignement hors margelles*.

ARTICLE UR 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale par zone

En secteur UR 1

Les constructions peuvent être implantées :

- en *limite séparative*, uniquement si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures ou comporte des ouvertures ne créant pas de vues. Dans les autres cas, elles doivent être implantées en retrait ;
- en retrait.

En cas de retrait :

- Si la façade comporte des ouvertures créant une vue, cette façade doit être implantée à une distance au moins égale à la *hauteur de la construction*, avec un minimum de 6 mètres de toute *limite séparative*.
- Si la façade ne comporte pas d'ouverture ou ne comporte pas d'ouverture créant une vue, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur de la construction*, avec un minimum de 2,5 mètres de toute *limite séparative*.

En secteur UR 2

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des *limites séparatives*.

- Si la façade comporte des ouvertures créant une vue, cette façade doit être implantée à une distance au moins égale à la *hauteur de la construction*, avec un minimum de 8 mètres de toute *limite séparative*.
- Si la façade ne comporte pas d'ouverture ou ne comporte pas d'ouverture créant une vue, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur de la construction*, avec un minimum de 2,5 mètres de toute *limite séparative*.

En secteur UR 3

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une distance minimale au moins égale à la *hauteur de la construction* avec un minimum de 8 mètres.

Lorsque la *limite séparative* correspond à une limite de zone avec la zone naturelle N, la distance minimale de retrait est portée à 10 mètres des limites séparatives.

7.2 - Règles particulières communes à toute la zone UR

Sont autorisés dans ces marges de retrait :

- l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes, débords de toiture et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap ;
- les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

Les constructions *annexes* ne comportant pas d'ouvertures créant des vues dont la surface est inférieure à 15 m² et la hauteur est inférieure à 2,5 mètres peuvent être implantées soit en *limite séparative*, soit en retrait de 1 mètre minimum de cette limite.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en *limite séparative* ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le bassin doit être implanté à une distance au moins 2 mètres de toute *limite séparative hors margelles*.

Les installations de chauffage, climatisation, ventilation, pompe à chaleur et autres équipements dotés de pompe ou de compresseur ne doivent pas être installés à moins de 4 mètres des limites séparatives.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle d'implantation ci-dessus, sa surélévation ou son extension n'est autorisée que dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elle respecte les autres dispositions du présent règlement et n'aggrave pas la situation existante. En cas de :

- création d'ouvertures créant des vues, celles-ci doivent respecter les distances imposées en cas de construction nouvelle.
- création d'ouvertures ne créant pas de vues, celles-ci doivent respecter une distance de retrait de 2 mètres minimum.

Lorsque la limite séparative correspond à une voie privée, les dispositions de l'article 6 s'appliquent.

Lorsque la limite séparative correspond à une sente piétonne, les dispositions de l'article 7 s'appliquent.

ARTICLE UR 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

En secteur UR1, UR2:

- Lorsqu'au moins une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues, la distance minimale est au moins également à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres.
- Lorsqu'au moins une des façades en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures ou comporte des ouvertures ne créant pas de vues, la distance minimale est au moins également à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 2,5 mètres.

En secteur UR3 :

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est de 12 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'implantation d'une construction *annexe* dont la surface est inférieure à 15 m² et la hauteur inférieure à 2,5 mètres
- à la réalisation de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement,
- aux accès des bâtiments : perrons, escaliers, marquises, *rampes* ainsi qu'aux dispositifs permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux piscines

ARTICLE UR 9**L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**En secteur UR 1 :

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 50 % de la surface de l'unité foncière.

A l'intérieur de ces 50 % :

- 50 % devront au maximum être utilisés pour la ou les constructions principales (cf. définition en annexe). Parmi ces 50 %, 60 % devront au maximum être utilisés pour construire au maximum de la hauteur fixée à l'article 10, soit 10 mètres au faîtage et 40 % devront au maximum être utilisés pour construire à une hauteur limitée à 6,50 m mesurée au-dessus du sol.
- 30 % devront au maximum être utilisés pour les constructions annexes et abris limités à une hauteur de 3,50 m au point le plus haut (cf. définition en annexe)
- 30 % devront au maximum être utilisés pour les autres types d'ouvrages (terrasse de + de 0,60 m, piscine découvertes, serres, etc.)

En secteur UR 2

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 40 % de la surface de l'unité foncière.

A l'intérieur de ces 40 % :

- 50 % devront au maximum être utilisés pour la ou les constructions principales (cf. définition en annexe). Parmi ces 50 %, 40 % devront au maximum être utilisés pour construire au maximum de la hauteur fixée à l'article 10, soit 10 mètres au faîtage et 60 % devront au maximum être utilisés pour construire à une hauteur limitée à 6,50 m mesurée au-dessus du sol
- 20 % devront au maximum être utilisés pour les constructions annexes et abris (cf. définition en annexe) limités à une hauteur de 3,50 m au point le plus haut.
- 30 % devront au maximum être utilisés pour les autres types d'ouvrages (terrasse de + de 0,60 m, piscine découvertes, serres, etc.)

En secteur UR 3

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 15 % de la surface de l'unité foncière.

A l'intérieur de ces 15 % :

- 50 % devront au maximum être utilisés pour la ou les constructions principales (cf. définition en annexe). Parmi ces 50 %, 40 % devront au maximum être utilisés pour construire au maximum de la hauteur fixée à l'article 10, soit 10 mètres au faîtage et 60 % devront au maximum être utilisés pour construire à une hauteur limitée à 6,50 m mesurée au-dessus du sol
- 20 % devront au maximum être utilisés pour les constructions annexes et abris (cf. définition en annexe) limités à une hauteur de 3,50 m au point le plus haut.
- 30 % devront au maximum être utilisés pour les autres types d'ouvrages (terrasse de + de 0,60 m, piscine découvertes, serres, etc.)

ARTICLE UR 10**LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres à l'é^gout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 10 mètres au faîtage.

Lorsque la hauteur d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est supérieure à la hauteur maximale définie ci-dessus, les travaux de d'extension ne sont autorisés que dans le respect de cette règle de hauteur.

ARTICLE UR 11**L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

11-1 - Composition générale et volumétrie des constructions

Tout projet architectural doit s'intégrer dans son environnement urbain.

Les constructions nouvelles peuvent :

- soit reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France,
- soit adopter un parti pris architectural contemporain de qualité, sous réserve que le projet s'intègre dans le bâti avoisinant.

En zone UR4, le caractère paysager de la zone doit être confortée.

Les édicules, gaines et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, installations de climatisation, de ventilation, VMC, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction. Ils doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique.

11.2 - Les toitures

Sont interdits : les toitures ondulées, ou composées de larges plaques uniformes d'aspect plastique ou asphalté sauf pour les constructions annexes de moins de 15m².

Les lucarnes, les châssis ou fenêtres de toit, panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture doivent être intégrés à la conception d'ensemble de la construction.

Les panneaux solaires doivent être implantés en longueur, soit au plus près du *faîtage*, soit au plus près de l'*égout* du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture.

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même *pan de toiture* est à éviter.

Les édicules et ouvrages techniques installés en toiture (tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc.) doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction sauf pour les constructions annexes de moins de 15m².

11.3 - Les façades

Les façades des constructions doivent présenter un aspect général en harmonie avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit

Les différentes couleurs des façades (maçonnerie, menuiseries, encadrements, volets, etc.), doivent s'harmoniser entre elles, en camaïeu ou en contraste.

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique.

Les caissons de volets roulants doivent être dissimulés.

11.4 - Les façades commerciales en zone UR1*

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions de l'article 11.3 ci-dessus.

Le traitement commercial des façades doit rester sobre. Il ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée, ni, la largeur du local commercial.

- Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les couleurs fluorescentes sont interdits.

Les caissons des rideaux métalliques doivent être dissimulés dans la construction.

11.5 - Les éléments techniques

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique.

Les édicules et ouvrages techniques installés en toiture ou en pignon (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc.) doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics.

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique.

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de saillie sur la voie publique.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

11.6 - Les clôtures et les portails

Les clôtures participent à la qualité des espaces urbains. Leur traitement, les matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les bâtiments et clôtures existantes à proximité.

La hauteur totale d'une clôture, sur rue ou en limite séparative, ne doit pas excéder 2 mètres.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.),

Clôtures

Les clôtures sur rue peuvent être composées :

- soit de murs maçonnés d'au plus 1 mètre de hauteur, revêtu d'un enduit. Ce mur peut être surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un barreaudage ou de tout autre dispositif largement ajouré.
- soit de grillage ou de tout dispositif largement ajouré, éventuellement doublé de végétation côté rue.

En limite séparative, sont interdits les murs maçonnés d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre ; un mur maçonné peut être surmonté d'une palissade, de claustra d'un grillage ou autre dispositif, jusqu'à une hauteur de 2 mètres.

Portails et portillons

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes.

Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres ; sauf nécessité technique, leur largeur ne doit pas excéder 3,5 mètres.

Si la configuration du terrain le permet, les portails doivent être implantés à 3 mètres minimum de l'alignement.

11.7 - Dispositions particulières applicables au bâti ancien présentant un intérêt architectural ou historique (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)

Les constructions comprises dans les périmètres reportés sur le document graphique comme construction et ensemble de constructions à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, ont été identifiés en raison de leur intérêt architectural et historique.

La démolition de ces bâtiments est interdite, sauf impératif de sécurité ou de salubrité publique.

Y sont uniquement autorisés les travaux ou changements de destination qui respectent l'architecture et les volumes existants, à la condition d'une intégration particulièrement soignée dans le site.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de *modénature*).

Les murs anciens constitués de matériaux apparents (pierre de meulière, brique...) ou revêtus d'enduits traditionnels à la chaux doivent être préservés et réhabilités à l'identique.

Les toitures des constructions anciennes composées de petites tuiles plates anciennes doivent être conservées ou remplacées à l'identique. Les pentes des toitures, les charpentes anciennes doivent être conservées et réhabilitées.

Les portes cochères, porches et ouvertures caractéristique du bâti ancien d'origine rurale doivent être conservés et remis en état.

Les extensions et surélévations peuvent être conçues et réalisées soit en reprenant le style de l'architecture d'origine, soit en adoptant un parti architectural contemporain de qualité.

ARTICLE UR 12

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de logements à l'intérieur d'une même construction, des espaces doivent être prévus afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies et emprises publiques.

12.1 - Caractéristiques des espaces de stationnement

Pour toute nouvelle construction, les places commandées sont interdites : chaque place de stationnement doit être accessible sans passer par une autre place.

Chaque emplacement doit respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- longueur de dégagement : 5 mètres.

Les aires de stationnement doivent être identifiées sur plan et non imperméabilisées (espaces minéraux, sablés, dalles enherbées, etc.). Les aires de plus de 3 emplacements doivent être matérialisées au sol.

Les aires de stationnement comportant plus de 8 emplacements doivent être matérialisées au sol et plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de *terrain* affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Les *rampes* d'accès au *sous-sol* ne doivent pas modifier la voirie existante (trottoir et chaussée). Sauf impossibilité technique, la pente des *rampes* d'accès ne doit pas être supérieure à 15 %.

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le *terrain* d'assiette ou dans son environnement immédiat. Si le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Les places de stationnement ainsi prises en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou de l'acquisition dans un parc de stationnement, ne peuvent plus être prises en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2 - Nombre de places à créer

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

En cas de construction neuve

Pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau, il doit être réalisé au moins une place par tranche de 50 m² de *surface de plancher* en ne dépassant pas 3 places par logement.

Si le projet porte sur la construction de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat, il doit être réalisé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les autres types de constructions, il doit être réalisé le nombre de places de stationnement adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

En cas d'agrandissement de constructions existantes/ réhabilitation / changement de destination à destination du logement

Lors de travaux d'agrandissement (surélévation ou extension) d'une construction existante à destination d'habitation régulièrement édifiée et disposant avant travaux de deux places de stationnement, il n'est pas exigé de création de places de stationnement supplémentaire

- si le projet ne crée pas plus de 50 m² de *surface de plancher*,
- et si le projet ne crée pas de nouveau logement.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places existant après achèvement des travaux doit respecter les dispositions de l'article 12.2 ci-dessus.

Cette obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat, même si ces travaux s'accompagnent de la création de *surface de plancher*.

12.3 - Stationnement pour les vélos

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier *sous-sol* et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Ils possèdent les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² de *surface de plancher* par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² de *surface de plancher* par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² de *surface de plancher* ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la *surface de plancher*.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UR 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les projets de construction doivent tenir compte du site, c'est-à-dire du *terrain* et de son environnement ; il doit respecter la morphologie et les caractéristiques principales du site, et conserver dans toute la mesure du possible les éléments paysagers et les plantations en place, en particulier les arbres de haute tige.

Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) d'essences végétales locales ou indigènes. Les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrits.

Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des *terrains* voisins.

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre non revêtu d'au moins 2,5 m².

Pour tout projet de construction, les espaces libres doivent constituer un élément structurant du projet et :

- soit être d'un seul tenant, visible et accessible de la voie publique ou des voies à créer,
- soit composer une trame verte participant à la végétalisation des bords de voie sur une largeur d'au moins 2 mètres,
- soit constituer un maillage, incluant éventuellement une liaison douce existante, traversant l'opération et se raccordant sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- soit combiner ces prescriptions.

Dans le secteur UR1, Il sera conservé, sur la parcelle, une surface de pleine terre perméable ou éco aménageable correspondant à au moins 20 % de la surface non utilisable pour l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est issue de l'application de l'article 9.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Dans le secteur UR2, sera conservée, sur la parcelle, une surface de pleine terre perméable ou éco aménageable correspondant à au moins 50 % de la surface non utilisable pour l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est issue de l'application de l'article 9.

Dans le secteur UR3, Sera conservée, sur la parcelle, une surface de pleine terre perméable ou éco aménageable correspondant à au moins 60 % de la surface non utilisable pour l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est issue de l'application de l'article 9.

Est interdit l'abattage des arbres dont le tronc a un diamètre de plus de 30 cm mesuré à un mètre au-dessus du sol, sauf si l'arbre présente un caractère dangereux ou un mauvais état phytosanitaire. Dans ce dernier cas, s'il est abattu il sera replanté sur la parcelle un arbre de la même essence

Les dispositions de l'article UR 13 ne s'appliquent pas aux projets de constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

Les espaces identifiés sur les documents graphiques comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles. Toutefois, la construction d'une *annexe* (abris de jardin) ou d'un équipement de loisirs à usage privatif tel qu'un *terrain* de tennis ou une piscine est autorisée.

- les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement doivent être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UR 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

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

1- Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

2- Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs

ARTICLE UR 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

La zone UE est réservée à l'implantation d'équipements publics, de constructions et installations d'intérêt collectif ou affectés à une mission de service public.

ARTICLE UE 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, de commerce, de bureaux et d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions à destination d'habitation autres que celles visées à l'article 2.

ARTICLE UE 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Est autorisée la construction à usage d'habitation nécessaire à un équipement public, ou de constructions et installations d'intérêt collectif ou affectés à une mission de service public (surveillance, permanence, gardiennage, etc.).

L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement n'est autorisée que dans la mesure où elle n'entraîne aucune gêne ou nuisance pour les riverains, et où les risques et dangers pour l'environnement sont prévenus de façon satisfaisante.

Les travaux sur des installations existantes classées pour la protection de l'environnement, y compris les extensions, ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont de nature à réduire les risques ou les nuisances.

ARTICLE UE 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute construction nouvelle est interdite sur un *terrain* qui ne bénéficie pas d'un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit aménagé sur un fond voisin, soit établi en application de l'article 682 du code civil.

La création ou la modification d'un accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique est soumise à l'autorisation préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

L'accès doit être conçu et dimensionné en fonction de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles débouche cet accès (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, du trafic engendré par la nouvelle construction.

L'accès doit être aménagé de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours et défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.)

ARTICLE UE 4**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS****Eau potable**

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

Lorsque le projet prévoit d'utiliser l'eau pour alimenter un réseau ou un circuit fermé, le projet doit comporter des disconnecteurs, des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion afin d'empêcher tout retour vers le réseau de distribution d'eau potable situé en amont.

A l'exception des poteaux d'incendie, tout branchement à un réseau d'eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée est interdit.

Assainissement

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur à la date de la construction.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le *terrain* d'assiette du projet. En application de la délibération du 9 novembre 2004 de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre et de son cahier d'application. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées. A défaut, le débit de leur rejet sera limité) 1 litre par seconde par hectare. Toute opération implantée sur un *terrain* de 10 000 m² est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le *terrain* d'assiette du projet.

Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

ARTICLE UE 5**LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UE 6**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes, débords de toiture et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

ARTICLE UE 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

ARTICLE UE 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les cheminées et ouvrages techniques.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE UE 11

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les constructions, installations et leurs clôtures doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes doivent s'intégrer dans leur environnement urbain, rural ou naturel.

Tout projet de construction doit tenir compte du site, c'est-à-dire du terrain d'assiette du projet et de son environnement, en respectant la morphologie et les caractéristiques principales, et conserver dans toute la mesure du possible les éléments paysagers et les plantations en place, en particulier les arbres de haute tige

ARTICLE UE 12

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour toute construction nouvelle, il doit être réalisé le nombre de places de stationnement adapté à la nature de l'équipement, à sa localisation, au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

ARTICLE UE 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) d'essences végétales locales ou indigènes. Les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrits.

Une surface libre de toute construction est fixée à 20 % de l'*unité foncière*. Cette surface devra recevoir un aménagement paysager.

ARTICLE UE 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

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

ARTICLE UE 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE

La zone UAE concerne les activités économiques présentes aux abords de la RD 307 notamment la zone d'activités de la Briqueterie.

ARTICLE UAE 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'industrie ;
- les constructions à destination d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'habitation autre que celles visées à l'article 2.

ARTICLE UAE 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement n'est autorisée que dans la mesure où :

- elle n'entraîne ni gêne ni nuisance pour les habitants,
- les risques et dangers pour l'environnement sont prévenus de façon satisfaisante.

Les travaux sur des installations existantes classées pour la protection de l'environnement, y compris les extensions, ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont de nature à réduire les risques ou les nuisances.

Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une activité présente dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées à l'activité économique exercée sur le *terrain* (gardiennage par exemple).

ARTICLE UAE 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute construction nouvelle est interdite sur un *terrain* qui ne bénéficie pas d'un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit aménagé sur un fond voisin, soit établi en application de l'article 682 du code civil.

La création ou la modification d'un accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique est soumise à l'autorisation préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

L'accès doit être conçu et dimensionné en fonction de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles débouche cet accès (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, du trafic engendré par la nouvelle construction.

L'accès doit être aménagé de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours et défense incendie, collecte des déchets ménagers).

ARTICLE UAE 4**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS****Eau potable**

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

Lorsque le projet prévoit d'utiliser l'eau pour alimenter un réseau ou un circuit fermé, le projet doit comporter des disconnecteurs, des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion afin d'empêcher tout retour vers le réseau de distribution d'eau potable situé en amont.

A l'exception des poteaux d'incendie, tout branchement à un réseau d'eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée est interdit.

Assainissement

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur à la date de la construction.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le *terrain* d'assiette du projet. En application de la délibération du 9 novembre 2004 de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre et de son cahier d'application. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées. A défaut, le débit de leur rejet sera limité à 1 litre par seconde par hectare. Toute opération implantée sur un *terrain* de 10 000 m² est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le *terrain* d'assiette du projet.

ARTICLE UAE 5**LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UAE 6**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5 mètres au moins des voies et emprises publiques.

ARTICLE UAE 7**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance minimale de retrait doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur de la construction* avec un minimum de 6 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UAE 8**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UAE 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 70 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UAE10**LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE UAE 11**L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

De la même façon, les clôtures et les portails doivent respecter le caractère et l'intérêt des lieux et s'intégrer le plus discrètement possible dans leur environnement.

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes doivent s'intégrer dans leur environnement urbain, rural ou naturel.

Tout projet de construction doit tenir compte du site, c'est-à-dire du terrain d'assiette du projet et de son environnement, en respectant la morphologie et les caractéristiques principales, et conserver dans toute la mesure du possible les éléments paysagers et les plantations en place, en particulier les arbres de haute tige

ARTICLE UAE 12**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de logements à l'intérieur d'une même construction, des espaces doivent être prévus afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies et emprises publiques.

12.1 - Caractéristiques des espaces de stationnement

Chaque emplacement doit respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- longueur de dégagement : 5 mètres.

Les aires de stationnement doivent être identifiées sur plan et non imperméabilisées (espaces minéraux, sablés, dalles enherbées, etc.). Les aires de plus de 3 emplacements doivent être matérialisées au sol.

Les aires de stationnement comportant plus de 8 emplacements doivent être matérialisées au sol et plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas modifier la voirie existante (trottoir et chaussée). Sauf impossibilité technique, la pente des rampes d'accès ne doit pas être supérieure à 15 %.

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Si le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Les places de stationnement ainsi prises en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou de l'acquisition dans un parc de stationnement, ne peuvent plus être prises en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2 - Nombre de places à créer

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

En cas de construction neuve

Pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau, il doit être réalisé au moins une place par tranche de 50 m² de *surface de plancher* en ne dépassant pas 3 places par logement.

Pour les autres types de constructions, il doit être réalisé le nombre de places de stationnement adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

En cas d'agrandissement de constructions existantes

Lors de travaux d'agrandissement (surélévation ou extension) d'une construction existante à destination d'habitation régulièrement édifiée et disposant avant travaux de deux places de stationnement, il n'est pas exigé de création de places de stationnement supplémentaire

- si le projet ne crée pas plus de 50 m² de *surface de plancher*,
- et si le projet ne crée pas de nouveau logement.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places existant après achèvement des travaux doit respecter les dispositions de l'article 12.2 ci-dessus.

12.3 - Stationnement pour les vélos

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Ils possèdent les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² de *surface de plancher* par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² de *surface de plancher* par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² de *surface de plancher* ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la *surface de plancher*.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UAE 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) la plantation d'essences végétales locales ou indigènes. Les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrits.

Une surface libre de toute construction est fixée à 15 % de l'*unité foncière*. Cette surface devra recevoir un aménagement paysager.

Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

Les espaces identifiés sur les documents graphiques comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles. Toutefois, la construction d'une *annexe* (*abris* de jardin) ou d'un équipement de loisirs à usage privatif tel qu'un terrain de tennis ou une piscine est autorisée.

- les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement doivent être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UAE 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UAE 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

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

ARTICLE UAE 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU AE

Cette zone est destinée à être urbanisée selon un plan d'ensemble pour accueillir des activités économiques. Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, sa vocation est d'accueillir essentiellement des constructions à usage d'activités économiques, selon un règlement qui est très proche du règlement de la zone UAE. Ce site fait l'objet de l'OAP n°7. Actuellement, elles ne disposent pas des équipements d'infrastructure suffisants pour permettre la réalisation de construction de manière autonome. Elles pourront accueillir des constructions mais uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.

ARTICLE AU AE 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'industrie ;
- les constructions à destination d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2
- les constructions à usage d'habitation autre que celles visées à l'article 2.

ARTICLE AU AE 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement n'est autorisée que dans la mesure où :

- elle n'entraîne ni gêne ni nuisance pour les habitants,
- les risques et dangers pour l'environnement sont prévenus de façon satisfaisante.

Les travaux sur des installations existantes classées pour la protection de l'environnement, y compris les extensions, ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont de nature à réduire les risques ou les nuisances.

Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une activité présente dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées à l'activité économique exercée sur le *terrain* (gardiennage par exemple).

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone.

Protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), dans la bande de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique, hors site urbain constitué, toute construction nouvelle est interdite. Sont autorisées les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en direction du massif forestier.

A l'intérieur des sites urbains constitués, mentionnées sur le document graphique, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 m.

ARTICLE AU AE 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute construction est interdite sur un *terrain* qui ne bénéficie pas d'un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit aménagé sur un fond voisin, soit établi en application de l'article 682 du code civil.

La création ou la modification d'un accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique est soumise à l'autorisation préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

L'accès doit être conçu et dimensionné en fonction de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles débouche cet accès (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés, du trafic engendré par la nouvelle construction.

L'accès doit être aménagé de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours et défense incendie, collecte des déchets ménagers).

ARTICLE AU AE 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

Eau potable

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

Lorsque le projet prévoit d'utiliser l'eau pour alimenter un réseau ou un circuit fermé, le projet doit comporter des disconnecteurs, des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion afin d'empêcher tout retour vers le réseau de distribution d'eau potable situé en amont.

A l'exception des poteaux d'incendie, tout branchement à un réseau d'eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée est interdit.

Assainissement

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur à la date de la construction.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le *terrain* d'assiette du projet. En application de la délibération du 9 novembre 2004 de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre et de son cahier d'application. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées. A défaut, le débit de leur rejet sera limité à 1 litre par seconde par hectare. Toute opération implantée sur un *terrain* de 10 000 m² est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le *terrain* d'assiette du projet.

ARTICLE AU AE 5

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU AE 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 mètres au moins des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA AE 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance minimale de retrait doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur de la construction* avec un minimum de 6 mètres des limites séparatives.

Lorsque la *limite séparative* correspond à une limite de zone avec la zone naturelle N, la distance minimale de retrait est portée à 10 mètres des limites séparatives.

ARTICLE AU AE 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A UAE 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'*emprise au sol* maximale est fixée à 70 % de la superficie totale du *terrain*.

ARTICLE AU AE10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La *hauteur des constructions* ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE AU AE 11

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

De la même façon, les *clôtures* et les portails doivent respecter le caractère et l'intérêt des lieux et s'intégrer le plus discrètement possible dans leur environnement.

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes doivent s'intégrer dans leur environnement urbain, rural ou naturel.

Tout projet de construction doit tenir compte du site, c'est-à-dire du *terrain d'assiette* du projet et de son environnement, en respectant la morphologie et les caractéristiques principales, et conserver dans toute la mesure du possible les éléments paysagers et les plantations en place, en particulier les arbres de haute tige

ARTICLE AU AE 12

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de logements à l'intérieur d'une même construction, des espaces doivent être prévus afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies et emprises publiques.

12.1 - Caractéristiques des espaces de stationnement

Chaque emplacement doit respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- longueur de dégagement : 5 mètres.

Les aires de stationnement doivent être identifiées sur plan et non imperméabilisées (espaces minéraux, sablés, dalles enherbées, etc.). Les aires de plus de 3 emplacements doivent être matérialisées au sol.

Les aires de stationnement comportant plus de 8 emplacements doivent être matérialisées au sol et plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas modifier la voirie existante (trottoir et chaussée). Sauf impossibilité technique, la pente des rampes d'accès ne doit pas être supérieure à 15 %.

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Si le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Les places de stationnement ainsi prises en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou de l'acquisition dans un parc de stationnement, ne peuvent plus être prises en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2 - Nombre de places à créer

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

En cas de construction neuve

Pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau, il doit être réalisé au moins une place par tranche de 50 m² de surface de plancher en ne dépassant pas 3 places par logement.

Pour les autres types de constructions, il doit être réalisé le nombre de places de stationnement adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

En cas d'agrandissement de constructions existantes / réhabilitation / changement de destination à destination du logement

Lors de travaux d'agrandissement (surélévation ou extension) d'une construction existante à destination d'habitation régulièrement édifiée et disposant avant travaux de deux places de stationnement, il n'est pas exigé de création de places de stationnement supplémentaire

- si le projet ne crée pas plus de 50 m² de surface de plancher,
- et si le projet ne crée pas de nouveau logement.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places existant après achèvement des travaux doit respecter les dispositions de l'article 12.2 ci-dessus.

12.3 - Stationnement pour les vélos

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doivent être couverts et éclairés, se

situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Ils possèdent les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² de *surface de plancher* par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² de *surface de plancher* par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² de *surface de plancher* ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la *surface de plancher*.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE AU AE 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) la plantation d'essences végétales locales ou indigènes. Les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrits.

Une surface libre de toute construction est fixée à 15 % de l'*unité foncière*. Cette surface devra recevoir un aménagement paysager.

ARTICLE AU AE 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU AE 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

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

ARTICLE AU AE 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUR

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, sa vocation est d'accueillir essentiellement des constructions à usage de logements, selon un règlement qui est très proche du règlement de la zone UR

Actuellement, elle ne dispose pas des équipements d'infrastructure suffisants pour permettre la réalisation de construction de manière autonome. Elle pourra accueillir des constructions mais uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cf. OAP n°3, 4 et 5.

ARTICLE AUR 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'exploitation agricole
- les constructions à destination de commerce et d'hébergement hôtelier
- les constructions à destination de bureau et d'artisanat.

ARTICLE AUR 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble, en particulier les aires de jeux pour enfants et les espaces paysagers, et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone.

2.2 – En secteur AUR 2

Les constructions sont autorisées à condition que l'emprise au sol par « construction autonome » n'excède pas 250 m²

2.3 - Logement social

En application des dispositions de l'article L 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme, les programmes de construction de logements doivent affecter au moins 20 % de leur surface au logement social.

2.4 - Protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), dans la bande de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique, hors site urbain constitué, toute construction nouvelle est interdite sauf celles liées à une exploitation agricole. Sont autorisées les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en direction du massif forestier sauf :

- celles liées à l'exploitation agricole ;
- si la construction concernée est implantée sur une parcelle séparée du massif boisé par une voie ouverte à la circulation routière.

A l'intérieur des sites urbains constitués, mentionnés sur le document graphique, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 m des lisières sauf celles liées à l'exploitation agricole.

ARTICLE AUR 3**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1 - Les accès**

Toute construction nouvelle est interdite sur un *terrain* qui ne bénéficie pas d'un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit aménagé sur un fond voisin, soit établi en application de l'article 682 du code civil.

La création ou la modification d'un accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique est soumise à l'autorisation préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

L'accès doit être conçu et dimensionné en fonction de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles débouche cet accès (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du nombre de logements ou de la *surface de plancher* projetés, du trafic engendré par la nouvelle construction.

L'accès doit être aménagé de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.) Le nombre d'accès automobile est limité à un par *terrain*. Un accès supplémentaire peut être autorisé pour permettre la création d'espace de stationnement, à condition de ne créer aucune gêne sur la voie de desserte.

3.2 - Les voies nouvelles

Toute voie nouvelle créée doit répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) projetée(s) et garantir la sécurité de tous les usagers, en particulier des piétons et des cyclistes.

Lorsque le programme des constructions de logements projetées est inférieur à 10 logements, la voie nouvelle doit être de 3 mètres minimum.

Lorsque le programme des constructions de logements projetées est supérieur à 10 logements, la voie nouvelle doit être de 4 mètres minimum.

Elle doit être conçue et aménagée en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elle débouche (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du trafic engendré par la nouvelle construction. Elle doit permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les voies nouvelles doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Lorsqu'une voie nouvelle se termine en impasse en limite d'une zone urbanisable, il doit être réservé la possibilité de la prolonger ultérieurement sans occasionner de démolition.

Le revêtement des voies nouvelles doit être traité en cohérence avec les voies publiques dans laquelle elles débouchent.

ARTICLE AUR 4**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS****Eau potable**

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le

service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

Lorsque le projet prévoit d'utiliser l'eau pour alimenter un réseau ou un circuit fermé, le projet doit comporter des disconnecteurs, des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion afin d'empêcher tout retour vers le réseau de distribution d'eau potable situé en amont.

A l'exception des poteaux d'incendie, tout branchement à un réseau d'eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée est interdit.

Assainissement

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur à la date de la construction.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le *terrain* d'assiette du projet. En application de la délibération du 9 novembre 2004 de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre et de son cahier d'application. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées. A défaut, le débit de leur rejet sera limité à 1 litre par seconde par hectare. Toute opération implantée sur un *terrain* de 10 000 m² est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le *terrain* d'assiette du projet.

ARTICLE AUR 5

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUR 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'*alignement* des voies.

Sont néanmoins autorisés dans cette marge de retrait :

- l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes, débords de toiture et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap ;

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement*, soit en retrait. En cas de retrait celui-ci est de 1 mètre minimum par rapport à l'*alignement*.

ARTICLE AUR 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale par zone

En secteur AUR 1

Les constructions peuvent être implantées en *limite séparative* ou en retrait.

En cas de retrait :

- Si la façade comporte des ouvertures créant une vue, cette façade doit être implantée à une distance au moins égale à la *hauteur de la construction*, avec un minimum de 6 mètres de toute *limite séparative*.

- Si la façade ne comporte pas d'ouverture ou ne comporte pas d'ouverture créant une vue, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur de la construction*, avec un minimum de 2,5 mètres de toute *limite séparative*.

En secteur AUR 2

Les constructions doivent être implantées en retrait des *limites séparatives*.

- Si la façade comporte des ouvertures créant une vue, cette façade doit être implantée à une distance au moins égale à la *hauteur de la construction*, avec un minimum de 8 mètres de toute *limite séparative*.

- Si la façade ne comporte pas d'ouverture ou ne comporte pas d'ouverture créant une vue, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur de la construction*, avec un minimum de 2,5 mètres de toute *limite séparative*.

7.2 - Règles particulières communes à toute la zone AUR

Sont autorisés dans ces marges de retrait :

- l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap ;

- Les constructions *annexes* dont la surface est inférieure à 15 m² et la hauteur est inférieure à 2,5 mètres peuvent être implantées soit en *limite séparative*, soit en retrait de 1 mètre minimum de cette limite.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en *limite séparative* ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Lorsque la limite séparative correspond à une voie privée, les dispositions de l'article 6 s'appliquent.

ARTICLE AUR 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

- Lorsqu'au moins une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues, la distance minimale est au moins également à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 mètres.

- Lorsqu'au moins une des façades en vis-à-vis ne comporte pas d'ouvertures ou comporte des ouvertures ne créant pas de vues, la distance minimale est au moins également à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 2,5 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'implantation d'une construction *annexe* dont la surface est inférieure à 15 m² et la hauteur inférieure à 2,5 mètres

- aux accès des bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes ainsi qu'aux dispositifs permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap,

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUR 9 **L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En secteur AUR1 :

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 50 % de la surface de l'unité foncière.

A l'intérieur de ces 50 % :

- 40 % devront au maximum être utilisés pour la ou les constructions principales (cf. définition en annexe). Parmi ces 40 %, 60 % -pourront devront au maximum être utilisés pour construire au maximum de la hauteur fixée à l'article 10, soit 10 mètres au faîtage et 40 % devront au maximum être utilisés pour construire à une hauteur limitée à 6,50 m mesurée au-dessus du sol.
- 30 % devront au maximum être utilisés pour les constructions annexes et abris limités à une hauteur de 3,50 m au point le plus haut (cf. définition en annexe)
- 30 % devront au maximum être utilisés pour les autres types d'ouvrages (terrasse de + de 0,60 m, piscine découvertes, serres, etc.)

En secteur AUR 2

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 40 % de la surface de l'unité foncière.

A l'intérieur de ces 40 % :

- 50 % devront au maximum être utilisés pour la ou les constructions principales (cf. définition en annexe). Parmi ces 50 %, 40 % devront au maximum être utilisés pour construire au maximum de la hauteur fixée à l'article 10, et 60 % devront au maximum être utilisés pour construire à une hauteur limitée à 6,50 m mesurée au-dessus du sol
- 20 % devront au maximum être utilisés pour les constructions annexes et abris (cf. définition en annexe) limités à une hauteur de 3,50 m au point le plus haut
- 30 % devront au maximum être utilisés pour les autres types d'ouvrages (terrasse de + de 0,60 m, piscine découvertes, serres, etc.)

ARTICLE AUR 10 **LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 10 mètres au faîtage.

ARTICLE AUR 11 **L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

11-1 - Composition générale et volumétrie des constructions

Tout projet architectural doit s'intégrer dans son environnement urbain.

Les constructions nouvelles peuvent :

- soit reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France,

- soit adopter un parti pris architectural contemporain de qualité, sous réserve que le projet s'intègre dans le bâti avoisinant en respectant les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

Les édicules, gaines et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, installations de climatisation, de ventilation, VMC, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction. Ils doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique.

11.2 - Les toitures

Sont interdits : les toitures ondulées, ou composées de larges plaques uniformes d'aspect plastique ou asphalté sauf pour les constructions annexes de moins de 15m².

Les *lucarnes*, les châssis ou fenêtres de toit, panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture doivent être intégrés à la conception d'ensemble de la construction.

Les panneaux solaires doivent être implantés en longueur, soit au plus près du *faîtage*, soit au plus près de l'*égout* du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture.

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même *pan de toiture* est à éviter.

Les édicules et ouvrages techniques installés en toiture (tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc.) doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction sauf pour les constructions annexes de moins de 15 m².

11.3 - Les façades

Les façades des constructions doivent présenter un aspect général en harmonie avec l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit

Les différentes couleurs des façades (maçonnerie, menuiseries, encadrements, volets, etc.), doivent s'harmoniser entre elles, en camaïeu ou en contraste.

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique.

Les caissons de volets roulants doivent être dissimulés.

11.4 - Les éléments techniques

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique.

Les édicules et ouvrages techniques installés en toiture ou en pignon (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc.) doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics.

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique.

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc.) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de *saillie* sur la voie publique.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

11.5 - Les clôtures et les portails

Les clôtures participent à la qualité des espaces urbains. Leur traitement, les matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les bâtiments et clôtures existantes à proximité.

La hauteur totale d'une clôture, sur rue ou en limite séparative, ne doit pas excéder 2 mètres.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, etc.),

Clôtures

Les clôtures sur rue peuvent être composées :

- soit de murs maçonnés d'au plus 1 mètre de hauteur, revêtu d'un enduit. Ce mur peut être surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un barreaudage ou de tout autre dispositif largement ajouré.

- soit de grillage ou de tout dispositif largement ajouré, éventuellement doublé de végétation côté rue.

En limite séparative, sont interdits les murs maçonnés d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre ; un mur maçonné peut être surmonté d'une palissade, de claustra d'un grillage ou autre dispositif, jusqu'à une hauteur de 2 mètres.

Portails et portillons

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes.

Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres ; sauf nécessité technique, leur largeur ne doit pas excéder 3,5 mètres.

ARTICLE AUR 12

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de logements à l'intérieur d'une même construction, des espaces doivent être prévus afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies et emprises publiques.

12.1 - Caractéristiques des espaces de stationnement

Les places commandées sont interdites : chaque place de stationnement doit être accessible sans passer par une autre place.

Chaque emplacement doit respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- longueur de dégagement : 5 mètres.

Les aires de stationnement doivent être identifiées sur plan et non imperméabilisées (espaces minéraux, sablés, dalles enherbées, etc.). Les aires de plus de 3 emplacements doivent être matérialisées au sol.

Les aires de stationnement comportant plus de 8 emplacements doivent être matérialisées au sol et plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas modifier la voirie existante (trottoir et chaussée). Sauf impossibilité technique, la pente des rampes d'accès ne doit pas être supérieure à 15 %.

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le *terrain* d'assiette ou dans son environnement immédiat. Si le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Les places de stationnement ainsi prises en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou de l'acquisition dans un parc de stationnement, ne peuvent plus être prises en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2 - Nombre de places à créer

Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé au moins une place par tranche de 50 m² de *surface de plancher* en ne dépassant pas 3 places par logement.

Si le projet porte sur la construction de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat, il doit être réalisé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les autres types de constructions, il doit être réalisé le nombre de places de stationnement adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12.3 - Stationnement pour les vélos

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Ils possèdent les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² de *surface de plancher* par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² de *surface de plancher* par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² de *surface de plancher* ;

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements

ARTICLE AUR 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les projets de construction doivent tenir compte du site, c'est-à-dire du *terrain* et de son environnement ; il doit respecter la morphologie et les caractéristiques principales du site, et conserver dans toute la mesure du possible les éléments paysagers et les plantations en place, en particulier les arbres de haute tige.

Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) d'essences végétales locales ou indigènes. Les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrits.

Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des *terrains* voisins.

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre non revêtu d'au moins 2,5 m².

Pour tout projet de construction, les espaces libres doivent constituer un élément structurant du projet et :

- soit être d'un seul tenant, visible et accessible de la voie publique ou des voies à créer,
- soit composer une trame verte participant à la végétalisation des bords de voie sur une largeur d'au moins 2 mètres,
- soit constituer un maillage, incluant éventuellement une liaison douce existante, traversant l'opération et se raccordant sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- soit combiner ces prescriptions.

Dans le secteur AUR1, Il sera conservé, sur la parcelle, une surface de pleine terre perméable ou éco aménageable correspondant à au moins 20 % de la surface non utilisable pour l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est issue de l'application de l'article 9.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Dans le secteur AUR2, sera conservée, sur la parcelle, une surface de pleine terre perméable ou éco aménageable correspondant à au moins 50 % de la surface non utilisable pour l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est issue de l'application de l'article 9.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUR 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUR 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

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

1- Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

2- Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs

ARTICLE AUR 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

La zone AU est destinée à accueillir à moyen / long terme l'urbanisation future de la commune, dans le respect des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

ARTICLE AU 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations de toute nature.

ARTICLE AU 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE AU 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE AU 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 5

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AU 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'*alignement*.

ARTICLE AU 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE AU 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE AU 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 11

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE AU 12

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AU 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) d'essences végétales locales ou indigènes. Les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrits.

ARTICLE AU 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE AU 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A est dédiée à l'activité agricole ; elle est protégée en raison du potentiel agronomique des sols et de la qualité des paysages.

Elle comporte des secteurs A* qui correspondent à des constructions existantes non liées à une exploitation agricole.

ARTICLE A 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2.

- Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres, le long et de part et d'autre du bord des cours d'eau présents sur la commune (ru des Nouës, ru des Pierres, ru de Buzot).
- Toute construction est interdite en ligne de crête et en fond de thalweg.

ARTICLE A 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Constructions liées à une exploitation agricole

Dans un rayon de 50 mètres des installations de l'exploitation agricole sont autorisées les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles ou à la diversification et la valorisation directe de l'espace agricole s'inscrivant dans les objectifs de mise en valeur de la plaine de Versailles, dans la mesure où les activités de diversification sont annexes à l'activité agricole et en lien avec celles-ci à condition que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins égale à la surface minimum d'installation (SMI) fixée par arrêté préfectoral pour le département des Yvelines.

- les constructions à usage d'habitation, directement liées à l'exploitation agricole, dans la limite de 200 m² de *surface de plancher*, à condition que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins deux fois supérieure à la surface minimum d'installation (SMI) fixée par arrêté préfectoral pour le département des Yvelines.

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, et dans le respect de l'économie générale et des impératifs de l'exploitation, ces constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des vues ou des perspectives monumentales.

Au titre de l'article L.123-1-5 II 6° du Code de l'urbanisme :

2.2 - En secteur A* Sont autorisées, dans le respect de la qualité architecturale des constructions existantes, dans le respect et la préservation de la qualité des paysages et des vues, et à la condition d'une intégration soignée dans l'environnement rural et paysager :

- les travaux sur les constructions existantes destinées au service public ou d'intérêt collectif, à l'habitation, au bureau, à l'artisanat n'entraînant pas de création de surface et ne modifiant pas les volumes existant,
- l'extension mesurée de constructions existantes à usage d'habitation, d'artisanat, de bureau à condition que cette extension n'augmente pas le nombre de logement, et que la surface totale de la construction après travaux ne dépasse pas 200 m² de *surface de plancher*.
- les piscines et terrains de tennis

En secteur A*1 l'extension mesurée de constructions à usage de bureau, à condition que la surface totale de la construction après travaux ne dépasse pas ~~800 m²~~ 3 000 m² de surface de plancher.

2.3 - Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.4 - Bâtiments anciens protégés en raison de leur intérêt architectural ou historique

Les constructions existantes ou ensemble de constructions identifiées sur les documents graphiques sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural ou historique.

Y sont uniquement autorisés les travaux dès lors qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme et qui respectent l'architecture et les volumes existants, et à condition d'une intégration particulièrement soignée dans le site.

L'édification de murs et de clôtures à l'intérieur des cours de ferme est interdite.

2.5 - Protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), dans la bande de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique, hors site urbain constitué, toute construction nouvelle est interdite sauf celles liées à une exploitation agricole. Sont autorisées les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en direction du massif forestier sauf :

- celles liées à l'exploitation agricole ;
- si la construction concernée est implantée sur une parcelle séparée du massif boisé par une voie ouverte à la circulation routière.

A l'intérieur des sites urbains constitués, mentionnés sur le document graphique, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 m des lisières sauf celles liées à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute construction est interdite sur un *terrain* qui ne bénéficie pas d'un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit aménagé sur un fond voisin, soit établi en application de l'article 682 du code civil.

La création ou la modification d'un accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique est soumise à l'autorisation préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

L'accès doit être conçu et dimensionné en fonction de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles débouche cet accès (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du nombre de logements et de la surface de plancher projetés, du trafic engendré par la nouvelle construction.

L'accès doit être aménagé de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Le nombre d'accès automobile est limité aux nécessités de l'exploitation.

ARTICLE A 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATIONS

4.1 - Eau potable

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

Lorsque le projet prévoit d'utiliser l'eau pour alimenter un réseau ou un circuit fermé, le projet doit comporter des disconnecteurs, des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion afin d'empêcher tout retour vers le réseau de distribution d'eau potable situé en amont.

A l'exception des poteaux d'incendie, tout branchement à un réseau d'eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée est interdit.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales.

Si la construction se situe sur un *terrain* desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. La canalisation de raccordement au réseau public d'assainissement doit être équipée d'un dispositif de protection contre le reflux des eaux d'égout.

Si la construction se situe sur un *terrain* qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur à la date de la construction.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un *terrain* qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte, à une profondeur de 80 cm au moins sous le *terrain* naturel.

Sont notamment interdits les rejets dans le réseau public d'assainissement :

- d'eaux de pluie,
- d'eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux résultant d'activité artisanale ou de service (pressing), de restaurant, sauf conclusion d'une convention de rejet,
- d'eaux de vidange des piscines privées.

4.2.2- Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le *terrain* d'assiette du projet. En application de la délibération du 9 novembre 2004 de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre et de son cahier d'application. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées. A défaut, le débit de leur rejet sera limité à 1 litre par seconde par hectare. Toute opération implantée sur un *terrain* de 10 000 m² est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le *terrain* d'assiette du projet.

4.3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés en façade.

4.4 - Déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent prévoir un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers de déchets en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE A 5

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'*alignement* par rapport aux RD 30 et RD 307.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'*alignement* par rapport aux autres voies.

Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes, débords de toiture et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

Les constructions et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'*alignement*, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'*alignement*.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle d'implantation ci-dessus, sa surélévation ou son extension n'est autorisée que dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et n'aggrave pas la situation existante. En cas de création d'ouvertures, celles-ci doivent respecter les distances imposées en cas de construction nouvelle.

ARTICLE A 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en *limite séparative* ou en retrait de 1 mètre minimum si l'implantation de la construction assure une meilleure intégration du projet dans son environnement notamment pour assurer une continuité bâtie avec une construction existante liée à une exploitation agricole.

Dans les autres cas, elles doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux *limites séparatives*.

Lorsque la *limite séparative* correspond à une limite de zone avec la zone naturelle N, la distance minimale de retrait est portée à 10 mètres des limites séparatives.

La distance de retrait est mesurée perpendiculairement à la façade.

7.2 - Règles particulières

Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

Les constructions annexes dont la surface est inférieure à 15 m² et la hauteur est inférieure à 2,5 mètres peuvent être implantées soit en *limite séparative*, soit en retrait de 1 mètre minimum de cette limite.

Les constructions et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle d'implantation ci-dessus, sa surélévation ou son extension n'est autorisée que dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elle respecte les autres dispositions du présent règlement et n'aggrave pas la situation existante. En cas de création d'ouvertures, celles-ci doivent respecter les distances imposées en cas de construction nouvelle.

ARTICLE A 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction à usage d'habitation, la hauteur maximale des constructions est de 7 mètres au *faîtage*.

La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres au *faîtage* ou à l'*acrotère* en cas de toiture terrasse dans les autres cas.

En secteur A*1 : La hauteur maximale des constructions est de 14 mètres au *faîtage* ou à l'*acrotère*.

ARTICLE A 11

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

L'implantation de constructions, quelle que soit leur nature ou leur destination, est interdite à proximité des lignes de crête et dans les *thalwegs*.

11-1 - Composition générale et volumétrie des constructions

Tout projet architectural doit s'intégrer dans son environnement.

Les constructions nouvelles peuvent :

- soit reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France,
- soit adopter un parti pris architectural contemporain de qualité, sous réserve que le projet s'intègre dans son environnement naturel.

Les édicules, gaines et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, installations de climatisation, de ventilation, VMC, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction. Ils doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique.

11.2 - Les toitures

Sont interdits : les toitures ondulées, ou composées de larges plaques uniformes d'aspect plastique ou asphalté.

Les *lucarnes*, les châssis ou fenêtres de toit, panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture doivent être intégrés à la conception d'ensemble de la construction.

Les panneaux solaire ou photovoltaïque doivent être implantés en longueur, soit au plus près du *faîtage*, soit au plus près de l'*égout* du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture.

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même *pan de toiture* est à éviter.

Les édicules et ouvrages techniques installés en toiture (tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc.) doivent être aussi peu visibles que possible.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction sauf pour les constructions annexes de moins de 15 m².

11.3 - Les façades

Les façades des constructions doivent présenter un aspect général en harmonie avec l'environnement naturel.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique.

Les caissons de volets roulants doivent être dissimulés.

Les enseignes doivent être sobres, en harmonie avec la construction. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les couleurs fluorescentes, sont interdits.

11.4 - Les éléments techniques

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

Les coffrets de raccordement à l'électricité au gaz ou à tout autre réseau doivent être intégrés dans la maçonnerie, de la façon la plus discrète possible.

11.5 - Les clôtures et les portails

Les *clôtures* participent à la préservation de la qualité des paysages et sites naturels. Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière et présenter une harmonie discrète dans le site ; leur impact dans le paysage doit être le plus faible possible.

La hauteur des *clôtures* portails et portillons est limitée 2 mètres.

En secteur A*1 : la hauteur des clôtures intérieures entourant le bâtiment est limitée à 4 mètres.

La hauteur des clôtures, portails et portillons en limite de voie publique est limitée à 2 mètres.

Afin de réduire au maximum l'impact des clôtures dans le paysage, l'édification de murs de clôture maçonnés et de clôture pleines sont interdits.

Les clôtures peuvent être composées :

- de haies végétales composées d'essences locales ou indigènes, à l'exclusion des thuyas et d'espèces exotiques ou potentiellement invasives,
- de grillage ou de tout dispositif largement ajouré, éventuellement doublé de végétation ;
- de clôture légère de type agricole (clôture de pâturage, enclos à bestiaux, etc.).

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes, et doivent s'intégrer aussi discrètement que possible dans leur environnement.

11.6 - Dispositions particulières applicables au bâti ancien présentant un intérêt architectural ou historique (article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)

Les constructions existantes identifiées sur les documents graphiques par une étoile « * » sont protégées au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural ou historique.

La démolition de ces bâtiments est interdite, sauf impératif de santé, de sécurité ou de salubrité publique.

Y sont uniquement autorisés les travaux ou changements de destination qui respectent l'architecture et les volumes existants, et à condition d'une intégration particulièrement soignée dans le site.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs anciens constitués de matériaux apparents (pierre de meulière, brique...) ou revêtus d'enduits traditionnels à la chaux doivent être préservés et réhabilités à l'identique.

Les toitures des constructions anciennes composées de petites tuiles plates anciennes doivent être conservées ou remplacées à l'identique. Les pentes des toitures, les charpentes anciennes doivent être conservées et réhabilitées.

Les portes cochères, porches et ouvertures caractéristique du bâti ancien d'origine rurale doivent être conservés et remis en état.

Les extensions et surélévations peuvent être conçues et réalisées soit en reprenant le style de l'architecture d'origine, soit en adoptant un parti architectural contemporain de qualité.

ARTICLE A 12

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, des espaces doivent être prévus afin d'assurer le stationnement et les manœuvres des véhicules en dehors des voies et emprises publiques.

Ces espaces doivent être conçus et dimensionnés en fonction de la taille et de la destination des constructions existantes et projetées.

ARTICLE A 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les projets de construction doivent tenir compte du site, c'est-à-dire du *terrain* et de son environnement ; il doit respecter la morphologie et les caractéristiques principales du site, et conserver dans toute la mesure du possible les éléments paysagers et les plantations en place, en particulier les arbres de haute tige.

Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) d'essences végétales locales ou indigènes. Les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrits.

Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

Les espaces identifiés sur les documents graphiques comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles. Toutefois, la construction d'une *annexe* (*abris* de jardin) ou d'un équipement de loisirs à usage privatif tel qu'un *terrain* de tennis ou une piscine est autorisée.

- les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement doivent être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17 du Code de l'urbanisme.

Article A 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE A 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

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

ARTICLE A 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N couvre la forêt de Marly, le coteau boisé du Plateau des Alluets et les espaces naturels qui doivent être préservés en raison de leur richesse écologique, ou en raison de la qualité des sites et des paysages naturels. Cf.OAP n°11

Cette zone est destinée à demeurer dans son état naturel et à ne pas recevoir de nouvelle construction.

Des secteurs Nh ont été identifiés afin de préserver et valoriser les zones humides notamment aux abords des trois rus traversant la commune.

Un secteur Np a été identifié afin de prendre en compte les spécificités du territoire et notamment une zone de potagers située dans le village

Dans cette zone sont néanmoins disséminées quelques constructions d'usages variés, ainsi des secteurs de taille et de capacité limitées ont été délimités:

- en secteur N* sont implantées des constructions existantes à usage d'habitation,
- en secteur Ng sont implantés des constructions et installations liées au fonctionnement du golf de Feucherolles,

ARTICLE N 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle est interdite en zone N, à l'exception des constructions et installations et aménagements autorisés à l'article 2.

En zone N et Nh : Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres, le long et de part et d'autre du bord des cours d'eau présents sur la commune (ru des Nouës, ru de Buzot, ru des Pierres, Etang notamment).

ARTICLE N 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous condition :

Dans les zones N, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Np : sont autorisées uniquement les abris de jardin.

En secteur Ng* sont autorisées les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier, d'habitation et la reconversion et l'extension des bâtiments existants sous réserve d'une intégration particulièrement soignée dans l'environnement.

En secteur Ng sont autorisées les constructions et installations de très faible *emprise au sol*, strictement indispensables à l'activité du golf de Feucherolles,

En secteur N* sont autorisés :

- l'extension de constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 200 m² de *surface de plancher* totale après travaux, (construction existante plus construction nouvelle) sous réserve d'une intégration particulièrement soignée dans l'environnement,
- les piscines et terrains de tennis

2.1 - Protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), dans la bande de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique, hors site urbain constitué, toute construction nouvelle est interdite sauf celles liées à une exploitation agricole. Sont autorisées les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en direction du massif forestier sauf :

- celles liées à l'exploitation agricole ;
- si la construction concernée est implantée sur une parcelle séparée du massif boisé par une voie ouverte à la circulation routière.

A l'intérieur des sites urbains constitués, mentionnés sur le document graphique, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 m des lisières sauf celles liées à l'exploitation agricole.

ARTICLE N 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute construction est interdite sur un *terrain* qui ne bénéficie pas d'un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit aménagé sur un fond voisin, soit établi en application de l'article 682 du code civil.

La création ou la modification d'un accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique est soumise à l'autorisation préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

L'accès doit être conçu et dimensionné en fonction de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles débouche cet accès (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du nombre de logements et de la *surface de plancher* projetés, du trafic engendré par la nouvelle construction.

L'accès doit être aménagé de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

ARTICLE N 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATION

4.1 - Eau potable Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

Lorsque le projet prévoit d'utiliser l'eau pour alimenter un réseau ou un circuit fermé, le projet doit comporter des disconnecteurs, des réservoirs de coupure ou des bacs de disconnexion afin d'empêcher tout retour vers le réseau de distribution d'eau potable situé en amont.

A l'exception des poteaux d'incendie, tout branchement à un réseau d'eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée est interdit.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales et évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur à la date de

la construction.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le *terrain* d'assiette du projet. En application de la délibération du 9 novembre 2004 de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre et de son cahier d'application. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront privilégiées. A défaut, le débit de leur rejet sera limité à 1 litre par seconde par hectare. Toute opération implantée sur un *terrain* de 10 000 m² est soumise à l'avis préalable de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

Dans les zones à risque d'érosion ou ayant connu des coulées de boue, les eaux pluviales doivent être retenues sur le *terrain* d'assiette du projet.

4.3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés en façade.

4.4 - Déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent prévoir un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers de déchets en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE N 5

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'*alignement* par rapport aux RD 30 et RD 307.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'*alignement* par rapport aux autres voies.

Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

Les constructions et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'*alignement*.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle d'implantation ci-dessus, sa surélévation ou son extension n'est autorisée que dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et n'aggrave pas la situation existante. En cas de création d'ouvertures, celles-ci doivent respecter les distances imposées en cas de construction nouvelle.

ARTICLE N 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

La distance de retrait est mesurée perpendiculairement à la façade.

7.2 - Règles particulières

Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes, débords de toiture et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

Les constructions annexes dont la surface est inférieure à 15 m² et la hauteur est inférieure à 2,5 mètres peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum de cette limite.

Les constructions et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle d'implantation ci-dessus, sa surélévation ou son extension n'est autorisée que dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elle respecte les autres dispositions du présent règlement et n'aggrave pas la situation existante. En cas de création d'ouvertures, celles-ci doivent respecter les distances imposées en cas de construction nouvelle.

.

ARTICLE N 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est de 8 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'implantation d'une construction annexe dont la surface est inférieure à 15 m² et la hauteur inférieure à 2,5 mètres : la distance minimale entre cette construction annexe et la construction principale ou une autre construction annexe est de 2 mètres,
- à la réalisation de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement
- aux accès des bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes ainsi qu'aux dispositifs permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap,
- aux constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie totale du terrain située en zone Ng*

- en zone N et Ng à l'emprise existante à la date d'approbation du règlement.

ARTICLE N 10**LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- en zone N, Np et Ng : 3 mètres.
- en zone N* et Ng* : 6,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse et 9,50 mètres au *faîtage*

ARTICLE N 11**L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

L'implantation de constructions, quelle que soit leur nature ou leur destination, est interdite à proximité des lignes de crête et dans les thalwegs.

11-1 - Composition générale et volumétrie des constructions

Tout projet architectural doit s'intégrer dans son environnement.

Les constructions nouvelles peuvent :

- soit reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France,
- soit adopter un parti pris architectural contemporain de qualité, sous réserve que le projet s'intègre dans son environnement naturel.

Les édicules, gaines et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, installations de climatisation, de ventilation, VMC, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction. Ils doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique.

11.2 - Les toitures

Sont interdits : les toitures ondulées, ou composées de larges plaques uniformes d'aspect plastique ou asphalté sauf pour les constructions annexes de moins de 15 m².

Les *lucarnes*, les châssis ou fenêtres de toit, panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture doivent être intégrés à la conception d'ensemble de la construction.

Les panneaux solaire ou photovoltaïque doivent être implantés en longueur, soit au plus près du *faîtage*, soit au plus près de l'égout du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture.

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même *pan de toiture* est à éviter.

Les édicules et ouvrages techniques installés en toiture (tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc.) doivent être aussi peu visibles que possible.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction sauf pour les constructions annexes de moins de 15 m².

11.3 - Les façades

Les façades des constructions doivent présenter un aspect général en harmonie avec l'environnement naturel.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique.

Les caissons de volets roulants doivent être dissimulés.

Les enseignes doivent être sobres, en harmonie avec la construction. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les couleurs fluorescentes, sont interdits.

11.4 - Les éléments techniques

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installés en toiture de la façon la moins visible possible de l'espace public et ne pas porter atteinte à la qualité du site. La pose sur la souche de la cheminée doit être privilégiée.

Les coffrets de raccordement à l'électricité au gaz ou à tout autre réseau doivent être intégrés dans la maçonnerie, de la façon la plus discrète possible.

11.5 - Les clôtures et les portails

Les clôtures participent à la qualité des espaces naturels. Leur traitement, les matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les bâtiments ; leur impact dans le paysage doit être le plus faible possible.

La hauteur des clôtures portails et portillons est limitée 2 mètres.

Afin de limiter leur impact des clôtures dans le paysage, l'édification de murs de clôture maçonnés ou de clôtures pleines est interdite.

Les clôtures peuvent être composées :

- de haies végétales composées d'essences locales ou indigènes ; les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrites ;
- de grillage ou de tout dispositif largement ajouré, éventuellement doublé de végétation ;
- de clôture légère de type agricole (clôture de pâturage, enclos à bestiaux, etc.).

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes, et doivent s'intégrer aussi discrètement que possible dans leur environnement.

11.6 - Dispositions particulières applicables au bâti ancien présentant un intérêt architectural ou historique (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)

Les constructions comprises dans les périmètres reportés sur le document graphique comme construction et ensemble de constructions à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, ont été identifiés en raison de leur intérêt architectural et historique.

La démolition de ces bâtiments est interdite, sauf impératif de santé, de sécurité ou de salubrité publique.

Y sont uniquement autorisés les travaux ou changements de destination qui respectent l'architecture et les volumes existants, et à condition d'une intégration particulièrement soignée dans le site.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs anciens constitués de matériaux apparents (pierre de meulière, brique...) ou revêtus d'enduits traditionnels à la chaux doivent être préservés et réhabilités à l'identique.

Les toitures des constructions anciennes composées de petites tuiles plates anciennes doivent être conservées ou remplacées à l'identique. Les pentes des toitures, les charpentes anciennes doivent être conservées et réhabilitées.

Les portes cochères, porches et ouvertures caractéristique du bâti ancien d'origine rurale doivent être conservés et remis en état.

ARTICLE N 12

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, des espaces doivent être prévus afin d'assurer le stationnement et les manœuvres des véhicules en dehors des voies et emprises publiques.

Ces espaces doivent être conçus et dimensionnés en fonction de la taille et de la destination des constructions existantes et projetées.

ARTICLE N 13

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les projets de construction doivent tenir compte du site, c'est-à-dire du *terrain* et de son environnement ; il doit respecter la morphologie et les caractéristiques principales du site, et conserver dans toute la mesure du possible les éléments paysagers et les plantations en place, en particulier les arbres de haute tige.

Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) d'essences végétales locales ou indigènes. Les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrits.

En zone Nh notamment, Il est conseillé de planter en bordure de cours d'eau et des zones humides les espèces suivantes :

Acer pseudoplatanus (érable sycomore), *alnus glutinosa* (aulne glutineux), *cornus sanguinea* (cornouiller sanguin), *corylus avellana* (coudrier/noisetier), *crataegus monogyna* (aubépine), *euonymus europaeus* (fusain d'Europe), *fraxinus excelsior* (frêne commun), *prunus avium* (merisier), *quercus pedunculata* (chêne pédonculé), *salix alba* (saule blanc), *salix caprea* (saule marsault), *salix cinerea* (saule cendré), *salix purpurea* (saule pourpre), *sambucus nigra* (sureau noir), *sambucus racemosa* (sureau à grappes), *tilia cordata* (tilleul à petites feuilles), *viburnum opulus* (viorne obier)

Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

Les espaces identifiés sur les documents graphiques comme espace paysager remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles. Toutefois, la construction d'une *annexe* (abris de jardin) ou d'un équipement de loisirs à usage privatif tel qu'un terrain de tennis ou une piscine est autorisée.

- les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement doivent être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.

- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17 du Code de l'urbanisme.

Article N 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE N 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

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

ARTICLE N 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.