Département des Yvelines

Commune de Saint-Nom-la-Bretèche

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 4 :

Règlement

APPROBATION DU PLU RÉVISÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 20 DÉCEMBRE 2012

MODIFICATION N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 4 AVRIL 2016

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 16 MAI 2019

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 5

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 11

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA 13
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB 27
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC 39
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD 51
CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE 63
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UP 71
CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UV 83
CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX 93

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE 103

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A 105

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 117

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N 119

TITRE V : LEXIQUE 129

DÉFINITIONS 130

TITRE VI : ANNEXES 137

LISTE DES ESSENCES LOCALES 139
ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI À PROTÉGER 143
ÉLÉMENTS DU PAYSAGE À PROTÉGER 146
NUANCIER COMMUNAL 147
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 148
STATIONNEMENT DES VÉLOS ET CONDITIONS DE RECHARGES DES VÉHICULES ÉLECTRIQUES ET HYBRIDES 149

Nota :
Les locutions et les mots marqués d'un astérisque (*) sont expliqués au titre V LEXIQUE "DEFINITIONS"

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent document est établi conformément aux dispositions des articles L. 151-1 et suivants et R. 123-9 du Code de l'urbanisme.

Article 1. Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-NOM-LA-BRETECHE.

Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

2.1.1. les articles L. 424-1, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-11, R. 111-26, R. 111-27du Code de l'urbanisme ;

2.1.2. les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document pièce n°7 du présent P.L.U. ;

2.1.3. les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :
- les périmètres sensibles,
- les zones de droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
- les secteurs sauvegardés,
- les périmètres de restauration immobilière,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres d'agglomérations nouvelles,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général.

2.1.4. le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France a les mêmes effets juridiques que les directives territoriales d'aménagement au titre des articles L. 131-1 et suivants et L. 123-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 3. Division du territoire en zones

3.1. Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 5 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître s'il en existe :
- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application des articles L. 113-1 et 113-2 du Code de l'urbanisme
- Les emplacements réservés* pour la réalisation d'équipements pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L. 151-41 et R. 123-12 4c) et d) du Code de l'urbanisme.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions.

3.2. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
- La zone UA référée au plan par l'indice UA et décomposée en deux secteurs UAa et UAb ;
- La zone UB référée au plan par l'indice UB et décomposée en deux secteurs UBa et UBb ;
- La zone UC référée au plan par l'indice UC et décomposée en quatre secteurs UCa, UCb, UCc et UCd ;
- La zone UD référée au plan par l'indice UD et décomposée en deux secteurs UDa et UDb ;
- La zone UE référée au plan par l'indice UE ;
- La zone UP référée au plan par l'indice UP et décomposée en trois secteurs UPa, UPb et UPc ;
- La zone UV référée au plan par l'indice UV et décomposée en deux secteurs UVa et UVb
- La zone UX référée au plan par l'indice UX et décomposée en deux secteurs UX et UXa

3.3. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est :
- La zone A référée au plan par l'indice A et composée de trois secteurs Ae, An et Ar.

3.4. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

- La zone N référée au plan par l'indice N et composée d'un secteur Nl.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et seize articles :

SECTION 1 :

article 1. les occupations et utilisations du sol interdites ;
article 2. les occupations et utilisations soumises à conditions particulières ;

SECTION 2 :

article 3. les conditions de desserte des terrains par les voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public ;
article 4. les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
article 5. la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
article 6. l'implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques ;
article 7. l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
article 8. l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
article 9. l'emprise au sol des constructions ;
article 10. la hauteur maximale des constructions ;
article 11. l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, des îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;
article 12. les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
article 13. les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

SECTION 3 :

article 14. le coefficient d'occupation des sols défini à l'article R. 123-10 (Décret N° 2004-531 du 9 juin 2004, art. 2-VII 2°) « et le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ».
article 15. Les performances énergétiques et environnementales
article 16. Le réseau numérique

Article 4. Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5. Application du règlement aux constructions existantes

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édicté par le présent règlement conformément à l'article L. 111-~~3~~15 du Code de l'urbanisme.

Article 6. Rappels

6.1. En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme,
« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

6.2. En application de l'article L. 151-34, 151-35 et 151-36 du Code de l'urbanisme,
« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. L'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 financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »

6.3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2007 ;

6.4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés* au titre des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme ;

6.5. La démolition des éléments de paysage identifiés au titre des articles L. 151-19 et 151-23 du Code de l'urbanisme est soumise au permis de démolir ;

6.6. La démolition est soumise au permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2007.

Article 7. Règles applicables en toutes zones

7.1. En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), dans la bande de protection des lisières de 50 mètres des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique,

7.1.1. 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 sauf :

  - celles liées à l'exploitation agricole ;

7.1.2. En site urbain constitué sont autorisées :

- les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en direction du massif forestier :

- les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes réalisées en direction du massif forestier dès lors que :

  - elles sont liées à l'exploitation agricole ;

  - la construction concernée est implantée sur une parcelle séparée du massif boisé par une voie* ouverte à la circulation routière.

7.2. La commune est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Chavenay-Villepreux dont le plan de délimitation est annexé en pièce n°7.3.1 du dossier de PLU. Les constructions et utilisations du sol doivent respecter les dispositions des articles L. 112-7 à 111-1 du Code de l'urbanisme également annexé en pièce n°7.3.1 du dossier de PLU.

7.3. La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) argiles qui a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 15 mai 2012. Dans les zones concernées par un risque retrait-gonflement d'argiles : les constructions, occupations du sol et les plantations sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions fixées par le plan de prévention des risques naturels (cf. annexes servitudes 7.1 du dossier PLU).

7.4. La commune est concernée par des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestres identifiés au document graphique complémentaire (pièce n°5.6 du dossier de PLU). Les dispositions définies dans l' « Arrêté préfectoral relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectes par le bruit » ainsi que dans la « Note relative au classement des voies* bruyantes » présentés en pièces annexes n°7.3.1 du dossier de PLU devront être respectées.

7.5. La commune est concernée par un risque lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées. Tout projet de construction ou d'aménagement fera l'objet au préalable d'un avis de l'inspection générale des carrières.

7.6. La commune est concernée par des secteurs affectés par le risque lié au transport de matières dangereuses. Les zones d'interdiction ou de restriction d'occupation des sols sont identifiées sur le document graphique. La consultation de GRTgaz dès lors qu'un projet de construction* se situe à proximité des ouvrages de transport est obligatoire.

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, la construction ou l'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut être interdite. La DRIEE est consultée à minima lors sur les demandes d'autorisation de construire ;
- dans la zone de vigilance et d'information : le transporteur est informé de tout projet d'urbanisme.

7.7. Conformément aux préconisations du SAGE de la Mauldre révisé approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 août 2015, en présence susceptible de zones humides, toute urbanisation devra faire l'objet d'une étude attestant ou non le caractère humide de la zone concernée. En cas de présence avérée de zones humides, celles-ci devront être préservées de toute construction pouvant impacter leur conservation. Les remblais et l'assèchement des zones humides conformément à la rubrique 3.3.1.0 de la loi sur l'eau sont interdits.

7.8. Dans les secteurs où la nappe est affleurante identifiés sur la carte de vulnérabilité annexée au dossier PLU est interdit l'assainissement non collectif. Dans les zones de vulnérabilité importante identifiées sur la carte de vulnérabilité annexée au dossier PLU, seront privilégiées des techniques de récupération des eaux pluviales

7.9. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

L'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à enregistrement à déclaration, à autorisation est interdite ou n'est autorisée que sous conditions particulières 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.

7.10. Sont interdits en toutes zones :

7.10.1. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

7.10.2. Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire ;

7.10.3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves ;

7.10.4. Le stationnement des caravanes isolées de plus de trois mois ;

7.10.5. L'aménagement de terrains de camping ou destinés aux habitations légères et de loisirs ;

7.10.6. Les garages collectifs de caravanes.

7.10.7. Toute construction dans les sentes piétonnes à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code l'urbanisme identifiées sur le document graphique

7.10.8. Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU, sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

7.10.8.1. Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;

7.10.8.2. Les aires de jeux de nature perméable ou végétalisée ;

7.10.8.3. L'aménagement des accès aux constructions ;

7.10.8.4. Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie totale cumulée n'excède pas 12 m² d'emprise au sol* et leur hauteur 3,50 mètres au faîtage pour les toitures à pentes et 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ;

7.10.8.5. Les piscines de plein air.

Hormis dans les zones UBb, A et N où les aménagements autorisés sous condition sont fixés à l'article 2 des zones concernées.

7.11. En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard des limites futures de chaque lot qui sera issu de la division. Cette disposition ne s'applique pas aux zones UXa, UVa et UVb

7.12. Extension de constructions existantes implantées dans les marges de retrait fixées aux articles 6, 7 ou 8 du présent règlement

Les dispositions suivantes sont applicables lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article. Dans ce cas, est autorisée l'extension dans le prolongement horizontal ou vertical du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement (emprise au sol, hauteur, retrait par rapport aux autres limites (alignement, fond de parcelle)…), si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble, mais sans que cela n'aggrave le non-respect de la règle établie.

7.13. Lexique et liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

Les termes auxquels est apposé un astérisque font l'objet d'une définition présentée au titre V du présent règlement.

La liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques est présentée au titre V du présent règlement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA se compose de trois secteurs : UAa, UAb et UAc.
La zone UA comprend trois secteurs particuliers qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation présentées dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées dans les documents graphiques du PLU. Les occupations et utilisations du sol de ces secteurs devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec ces orientations d'aménagement.

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

Article UA 1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

UA 1.1. Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Article UA 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UA 2.1. Sont autorisées

UA 2.1.1. Les constructions destinées au commerce* à condition : que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m², et le long des linéaires des axes commerciaux identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

UA 2.1.2. Les constructions destinées à l'artisanat* à condition :

- que leur surface de plancher* n'excède pas 200 m²,
- et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

UA 2.1.3. Dans les périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation n°1, n°2 et n°3 délimités sur les documents graphiques du PLU et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU : La programmation définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation sera impérativement respectée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article UA 3. ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

UA 3.1. Accès*

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès* à une voie* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.
- La largeur de l'accès doit être adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à 3 mètres.
- les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UA 3.2. Voirie

UA 3.2.1. La règle

Les voies* nouvelles devront :
- présenter une largeur adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à 5 mètres ;
- être aménagées de telle sorte qu'elles se raccordent à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules. Toutefois, cette dernière disposition ne s'applique pas à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2
- proposer des aménagements spécifiques à la circulation des piétons et des cycles.

UA 3.2.2. Dispositions particulières

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de création de surface de plancher inférieure à 25 m² sur un bâti existant qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 délimité sur les documents graphiques du PLU et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :
Les principes de liaisons définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

Article UA 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UA 4.1. Alimentation en eau potable

Toute extension* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

UA 4.2. Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

UA 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées.
L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du Code de l'urbanisme. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées.

UA 4.2.2. Eaux pluviales :

En fonction de la topographie du terrain et de la nature des sols, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif.
Toutefois, dans la mesure du possible et sauf impossibilité technique à préciser, doivent être privilégiés la rétention et l'infiltration des eaux pluviales et le stockage sur la parcelle pour un usage domestique (arrosage, eau de lavage…).
Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha, selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.
Les aires de stationnement seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

UA 4.3. Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

UA 4.4. Collecte des déchets

Un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé au regard des besoins induits par le projet d'aménagement ou de programmation, notamment pour les programmes supérieurs à trois logements, les établissements disposant d'un service de restauration et les autres activités nécessitant une collecte spécifique.

Article UA 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

Article UA 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UA 6.1. Dispositions générales

Dès lors qu'une limite minimale d'implantation figure aux documents graphiques ,les constructions situées en vis-à-vis de cette limite devront être implantées à l'alignement ou en retrait de celle-ci notamment le long de l'avenue des Platanes, de la rue de la Fontaine des Vaux, de la rue Charles de Gaulle, de la route de Saint-Germain.

UA 6.2. La règle

UA 6.2.1. Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait

L'implantation des constructions à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade en implantation ou surélévation dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle et morphologique du front bâti et qu'ils participent à son animation.

UA 6.2.2. En cas de retrait,

Le retrait est de 3 mètres minimum.
Si la construction est implantée en retrait, l'alignement devra être assuré par un élément constructif : porche, mur de clôture.

UA 6.2.3. Bande de constructibilité

Les constructions devront être implantées à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement ou du retrait défini aux documents graphiques.

Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisées que :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;
- Les constructions annexes* isolées d'une superficie totale n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol* cumulée et d'une hauteur de 3,50 mètres au faîtage pour les toitures à pentes et 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ;
- Les piscines de plein air.

UA 6.2.3.1. Dispositions particulières relatives à la bande de constructibilité

Les dispositions relatives à la bande de constructibilité ne s'appliquent pas aux constructions situées dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation n°1 et n°2.

UA 6.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la pose d'un complexe d'isolation par l'extérieur si celui-ci ne dépasse pas 30 cm d'épaisseur
- Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante
- Lorsque les constructions voisines, excepté les annexes*, sont implantées à l'alignement ou avec un retrait* moindre ou supérieur afin de respecter une harmonie du front urbain et limiter l'impact visuel des pignons ;
- En cas de présence d'un Espaces paysagers protégés (EPP), l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;

- Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Lorsqu'il s'agit de la réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général qui, compte tenu de leur nature ou de leur fonctionnement, supposent d'être implantés à un moindre retrait* ou à l'alignement ;

Article UA 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UA 7.1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.
Toutefois lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une voie* de statut privé, ce sont les règles fixées à l'article UA 6 qui s'appliquent.

UA 7.2. La règle

UA 7.2.1. Par rapport aux limites séparatives latérales*,
Les constructions devront être implantées en contiguïté des limites ou en retrait.

UA 7.2.2. Par rapport aux autres limites séparatives*,
Les constructions devront être implantées en retrait de 8 mètres minimum.
.

UA 7.3. Calculs des retraits par rapport aux limites séparatives latérales

UA 7.3.1. Pour les parties de construction comportant des baies :

Le retrait devra être au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres

UA 7.3.2. Pour les parties de construction ne comportant pas de baies :

Le retrait devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

UA 7.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la pose d'un complexe d'isolation par l'extérieur si celui-ci ne dépasse pas 30 cm d'épaisseur
- Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante
- En cas de présence d'un Espaces paysagers protégés (EPP), l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ;

- Pour les constructions annexes d'une superficie totale cumulée n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et d'une hauteur de 3,50 mètres au faitage pour les toitures à pente et 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, il n'est pas fixé de règle.

- La marge de retrait* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives*.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter un retrait de12 mètres minimum.

Aucun retrait n'est imposé entre un bâtiment principal et ses annexes*.

Article UA 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UA 9.1. La règle

La superficie des parcelles ou unités foncières est calculée en « m² ».

UA 9.1.1. Dans les secteurs UAa et UAb :

Il est fixé une emprise au sol* dégressive cumulative en fonction de la taille de la parcelle :
- Pour les premiers 300 m² de terrain, l'emprise au sol *est fixée à 50 % ;
- Pour les m² compris au-delà de 300 m² et jusqu'à 500 m², l'emprise au sol*est fixée à 30 % ;
- Pour les m² au-delà de 500 m², l'emprise au sol* est fixée à 20 % .

Dans le secteur UAb compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 :
L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière*. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 50 % pour les surfaces à usage commercial uniquement à rez-de-chaussée.

UA 9.1.2. Dans le secteur UAc :

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière*.

UA 9.2. Disposition particulière

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

Article UA 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UA 10.1. Disposition générale

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

UA 10.2. La règle

UA 10.2.1. Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 10 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35°;
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou à l'égout des toitures à pente inférieure à 35°.

UA 10.2.2. Dans les secteurs UAb et UAc :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 9 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35°;
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou l'égout des toitures à pente inférieure à 35°.

UA 10.2.3. Constructions annexes

La hauteur maximale est fixée à :
- 3,50 mètres au faîtage pour les toitures à pentes ;
- 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

UA 10.3. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, il n'est pas fixé de règle lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 délimité sur les documents graphiques du PLU et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :
Les hauteurs maximales définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectées.

Article UA 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

UA 11.1. Prescriptions générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages ou de clôtures :
- ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- doivent s'intégrer dans leur environnement et respecter, le cas échéant, les prescriptions architecturales de l'ensemble immobilier dans lequel ils s'inscrivent ;
- doivent reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France,
- doivent prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement ;
- peuvent exceptionnellement favoriser une architecture créative.

UA 11.2. Toitures

UA 11.2.1. Pentes

En cas de pente, celle-ci doit être une pente comprise entre 35° et 45° par rapport à l'horizontal.

UA 11.2.2. Matériaux

Seuls sont autorisés les matériaux traditionnels caractéristiques de l'Île-de-France d'aspect tuiles plates ou mécaniques, ardoises, zinc pré-patiné et cuivre.
Les toitures peuvent également être végétalisées.

UA 11.2.3. Ouverture de toit

Les ouvertures en toitures seront constituées de lucarnes, de verrières ou de châssis vitrés intégrés dans la couverture. Leur implantation doit être axée sur les ouvertures.
Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, leurs façades et leurs jouées doivent être verticales. Les lucarnes recouvertes par un toit à un seul pan sont interdites.
L'encombrement total des châssis ne dépassera pas le quart de la longueur horizontale du pan de toit. Les châssis de toit, de dimensions maximales 0,80 m de large par 1,20 m de haut, seront encastrés dans la couverture et non pas en saillie. Ils seront dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.
Les verrières devront s'accrocher sur le faitage ou/et l'égout de la toiture.

UA 11.2.4. Capteurs solaires

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout ou de faîtage.
L'implantation des capteurs solaires sur la toiture des bâtiments annexes sera privilégiée.

UA 11.2.5. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles édictées ci-dessus pourront être retenues pour les toiture des extensions, des annexes et des vérandas, à condition d'une intégration harmonieuse avec la construction principale.

UA 11.3. Façades

UA 11.3.1. Teintes et matériaux

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au paysage urbain et être en harmonie avec l'aspect des constructions avoisinantes.
Les teintes des revêtements de façade, des volets, portes et clôtures doivent respecter le nuancier communal et être harmonisées en camaïeu. Dans le cas de projet d'aménagement ou de construction d'ensemble, les teintes devront respecter le nuancier du projet d'aménagement ou de construction s'il existe.
Les façades revêtues d'enduits doivent être de finition lissé ou gratté fin.
Lors des ravalements, les éléments de modénatures (encadrements de baies, bandeaux, corniches …) ainsi que les appareillages de briques ou de pierres doivent être préservés.

UA 11.3.2. Façades commerciales

Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.
Les devantures commerciales devront s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade. L'utilisation de matériaux brillants ou réfléchissants est interdite. L'utilisation de couleurs vives doit être ponctuelle.

UA 11.3.3. Ouvertures

Les proportions et l'ordonnancement des ouvertures doivent participer à une composition harmonieuse de la façade.
Les coffres de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits. Ils doivent être intégrés au linteau ou posés à l'intérieur du bâtiment.
Les volets battants existants devront être conservés ou remplacés à l'identique.

UA 11.3.4. Éléments techniques

Les édicules, gaines et ouvrages techniques, les coffrets de branchement aux réseaux, les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être intégrés discrètement au bâti, non visibles de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager.

UA 11.4. Dispositions particulières applicables au bâti ancien présentant un intérêt architectural ou historique (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

La démolition des constructions présentant un intérêt architectural ou historique peut être interdite.
Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection doivent conserver ou restaurer :

- l'ordonnancement et l'équilibre entre les éléments bâtis et les espaces végétalisées existants sur l'unité foncière ;
- l'architecture et la volumétrie des constructions et des ouvertures, les modénatures, balcons, corniches ferronneries, encadrements, éléments de décor, etc. ;
- les murs anciens constitués de matériaux apparents (pierre, brique...) ou revêtus d'enduits traditionnels à la chaux.
- les toitures composées de petites tuiles plates ;
- les portes cochères, porches et ouvertures caractéristiques du bâti ancien d'origine rurale ;
- les clôtures, grilles et murs de qualité qui participent à l'intérêt architectural et paysager du quartier ;

UA 11.5. Clôtures

Les clôtures doivent participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leur matériau doivent présenter une harmonie avec les clôtures voisines et la construction principale.
Les panneaux claustra en pin sont interdits.
L'emploi de matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.
Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement, restaurées ou remplacées par des matériaux de qualité équivalente si leur état n'en permet pas la conservation.

UA 11.5.1. Clôtures sur voie* ou emprise publique

Les clôtures sur rue doivent être constituées au moins d'une bordure délimitant le domaine public ou d'un mur bahut enduit, peint ou en pierres apparentes d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, le cas échéant surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.
La hauteur maximale des clôtures, éléments de portails et piliers compris, est limitée à 2,00 mètres à compter du niveau du domaine public au droit de la clôture.
Seuls les systèmes d'occultation végétalisés sont autorisés. Toutefois, le dispositif à claire-voie peut être partiellement occulté sur une hauteur maximum de 0.80 mètre au moyen d'échalas de bois de teintes naturelles.
Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

UA 11.5.2. Clôtures sur limites séparatives et le long des sentes et chemins

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ou d'un mur en pierres apparentes. Elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.
Les murs en pierres seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés.
Les clôtures situées dans les espaces verts à préserver localisés aux plans de zonage, doivent être ajourées et doublées d'une haie vive pour conserver l'unité et la qualité de l'espace vert.

UA 11.5.3. Dispositions particulières :

Une hauteur de clôture différente de la règle ci-dessus peut être autorisée ou imposée afin de respecter une harmonie avec les clôtures voisines ;
Dans les secteurs identifiés sur le document graphique la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m, afin de préserver les vues.
D'autres dispositions pourront être retenues pour la pose d'équipements techniques comme les coffrets des concessionnaires qui devront s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Article UA 12. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

UA 12.1. Principes

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie* publique.

- Chaque emplacement, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

- Lorsque l'activité requiert la livraison de marchandises, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou à usage de bureau ou d'hébergement hôtelier sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert, ce parc devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Ces bâtiments devront également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

UA 12.2. Nombre d'emplacements

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

UA 12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

Toute construction destinée à l'habitation devra avoir un minimum de 2 places de stationnement par logement.

UA 12.2.1.1. Pour les constructions inférieures à 150 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

UA 12.2.1.2. Pour les constructions comprises entre à 150 m² et 250 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 3 places de stationnement

UA 12.2.1.3. Pour les constructions supérieures à 250 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins : 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher* ;

UA 12.2.1.4. Dispositions particulières

UA 12.2.1.4.1. pour les constructions comportant moins de trois logements, il ne pourra être exigés plus de 4 places de stationnement par logement

UA 12.2.1.4.2. pour les constructions comportant plus de trois logements :
- chaque emplacement doit présenter une surface moyenne de 25 m², dégagements compris ;
- la réalisation de places de stationnement commandées est interdite uniquement lorsque l'espace de stationnement est collectif, clos et fermé ;
- 1 m² sera réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 70 m² de surface de plancher*.

UA 12.2.1.4.3. Dans les périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation n°1, n°2 et n°3 délimités sur les documents graphiques du PLU, la règle définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation sera impérativement respectée.

UA 12.2.2. Constructions destinées aux bureaux*

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* destinée aux bureaux* est inférieure à 30 m² dans une même construction.

UA 12.2.2.1.1. pour les constructions comprises entre 30 et 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

UA 12.2.2.1.2. pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :
- 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* ;
- 2 m² seront réservés et aménagés pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

UA 12.2.3. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier*

Il sera créé au moins 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

UA 12.2.4. Constructions destinées à l'artisanat*

Pour les constructions de moins de 100 m² de surface de plancher*, il sera créée au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher*.

Pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :
- 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* ;
- 1 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

UA 12.2.5. Construction destinées aux commerces*

Il sera pas exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

Article UA 13. ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions.

UA 13.1. La règle

Les espaces libres non bâtis seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie

UA 13.2. Les aménagements

- La continuité du terrain naturel doit être assurée avec les terrains voisins.
- Le retrait entre la voie* et la construction doit recevoir un aménagement paysager.
- Les ambiances végétales caractéristiques des quartiers en particulier les clôtures végétalisées doivent être préservées.

UA 13.3. Les plantations

1 arbre de haute tige* devra être planté pour 200 m². Les essences allergènes conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental sont interdites.

UA 13.4. Les aires de stationnement

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

UA 13.5. Les espaces paysagers protégés (EPP)

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU :
- Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.
- En dehors des aménagements et constructions autorisées, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

UA 13.6. Les orientations d'aménagement et de programmation

Les principes de paysagement définis dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation n°1, 2 et 3 délimités sur les documents graphiques du PLU et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU seront impérativement respectés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article UA 15. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont conseillées, ainsi que l'utilisation de matériaux durables.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière à bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie…) est recommandée.
Pour les espaces réservés aux stationnements, il est préconisé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article UA 16. RÉSEAU NUMÉRIQUE

Pour les constructions à usage d'habitation de trois logements et plus, ainsi que pour les constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier, devront être prévus à la construction, les réseaux internes permettant le raccordement à un réseau collectif de haut débit.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

La zone UB se compose de deux secteurs : UBa et UBb.

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

Article UB 1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

UB 1.1. Sont interdites :

- Les constructions destinées aux commerces*
- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Dans le secteur UBb :

- Toute construction dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU

Article UB 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UB 2.1. Sont autorisées :

Les constructions destinées à l'artisanat* à condition :

. qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher*,

. et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Dans le secteur UBb :

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU, sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie totale cumulée n'excède pas 12 m² d'emprise au sol* et leur hauteur 3 mètres pour les toitures à pentes et 2,50 mètres pour les toitures terrasses ;
- Les piscines de plein air.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article UB 3. ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

UB 3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès* à une voie* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.
- La largeur de l'accès doit être adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à 3 mètres.
- les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UB 3.2. Voirie

UB 3.2.1. La règle

Les voies* nouvelles devront :
- présenter une largeur adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à 5 mètres ;
- être aménagées de telle sorte qu'elles se raccordent à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.
- proposer des aménagements spécifiques à la circulation des piétons et des cycles.

UB 3.2.2. Dispositions particulières

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de création de surface de plancher inférieure à 25 m² sur un bâti existant qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Article UB 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UB 4.1. Alimentation en eau potable

Toute extension* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

UB 4.2. Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

UB 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées.
L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du Code de l'urbanisme. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées.

UB 4.2.2. Eaux pluviales :

En fonction de la topographie du terrain et de la nature des sols, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif.
Toutefois, dans la mesure du possible et sauf impossibilité technique à préciser, doivent être privilégiés la rétention et l'infiltration des eaux pluviales et le stockage sur la parcelle pour un usage domestique (arrosage, eau de lavage…).
Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha, selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.
Les aires de stationnement seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

UB 4.3. Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

UB 4.4. Collecte des déchets

Un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé au regard des besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction notamment pour les programmes supérieurs à trois logements, les établissements disposant d'un service de restauration et les autres activités nécessitant une collecte spécifique.

Article UB 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

Article UB 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

UB 6.1. Dispositions générales

Dès lors qu'une limite minimale d'implantation figure aux documents graphiques ,les constructions situées en vis-à-vis de cette limite devront être implantées à l'alignement ou en retrait de celle-ci notamment le long de la rue de la Fontaine des Vaux.

UB 6.2. La règle

UB 6.2.1. Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait

L'implantation des constructions à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade en implantation dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle et morphologique du front bâti et qu'ils participent à son animation.

UB 6.2.2. En cas de retrait, celui-ci sera de 4 mètres minimum.

UB 6.2.3. Bande de constructibilité

Les constructions devront être implantées à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement ou du retrait défini aux documents graphiques.

Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisées que :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;
- Les constructions annexes* isolées d'une superficie totale n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol* cumulée et d'une hauteur de 3,50 mètres au faîtage pour les toitures à pentes et 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ;
- Les piscines de plein air.

UB 6.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la pose d'un complexe d'isolation par l'extérieur si celui-ci ne dépasse pas 30 cm d'épaisseur
- Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante
- Lorsque les constructions voisines, excepté les annexes*, sont implantées à l'alignement ou avec un retrait* moindre ou supérieur afin de respecter une harmonie du front urbain et limiter l'impact visuel des pignons;
- En cas de présence d'un Espaces paysagers protégés (EPP), l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Lorsqu'il s'agit de la réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général qui, compte tenu de leur nature ou de leur fonctionnement, supposent d'être implantés à un moindre retrait* ou à l'alignement ;

Article UB 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UB 7.1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.
Toutefois lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une voie de statut privé, ce sont les règles fixées à l'article UB 6 qui s'appliquent.

UB 7.2. La règle

UB 7.2.1. Par rapport aux limites séparatives latérales*

Les constructions devront être implantées en contiguïté des limites ou en retrait*

UB 7.2.2. Par rapport aux autres limites séparatives*,
les constructions devront être implantées en retrait de 4 mètres minimum.;

UB 7.3. Calculs des retraits par rapport aux limites séparatives latérales

UB 7.3.1. Par rapport aux limites séparatives latérales

UB 7.3.1.1. Pour les parties de construction comportant des baies, le retrait devra être de 4 mètres minimum

UB 7.3.1.2. Pour les parties de construction ne comportant pas de baies, Le retrait devra être de 3 mètres minimum.

UB 7.4. Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la pose d'un complexe d'isolation par l'extérieur si celui-ci ne dépasse pas 30 cm d'épaisseur
- Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante
- En cas de présence d'un Espaces paysagers protégés (EPP), l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Pour les constructions annexes d'une superficie totale cumulée n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et d'une hauteur de 3,50 mètres au faitage pour les toitures à pente et 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, il n'est pas fixé de règle.
- La marge de retrait pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres

Article UB 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter un retrait de 8 mètres minimum.

Aucun retrait n'est imposé entre un bâtiment principal et ses annexes*.

Article UB 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La superficie des parcelles ou unités foncières est calculée en « m² ».

UB 9.1. L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 35 % de la superficie de l'unité foncière*.

UB 9.2. Il n'est pas fixé de règle pour :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;

Article UB 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UB 10.1. Disposition générale

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, cheminées et les ouvrages techniques exclus.

UB 10.2. La règle

La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 10 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35°,
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou à l'égout des toitures à pente inférieure à 35°.

UB 10.3. Les constructions annexes

la hauteur maximale est fixée à :
- 3,50 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

UB 10.4. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble ; Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, il n'est pas fixé de règle lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UB 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

UB 11.1. Prescriptions générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages ou de clôtures :

- ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- doivent s'intégrer dans leur environnement et respecter, le cas échéant, les prescriptions architecturales de l'ensemble immobilier dans lequel ils s'inscrivent ;
- doivent reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France,
- doivent prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement ;
- peuvent exceptionnellement favoriser une architecture créative.

UB 11.2. Toitures

UB 11.2.1. Pentes

En cas de pente, celle-ci doit être comprise entre 35° et 45° par rapport à l'horizontal.

UB 11.2.2. Matériaux

Seuls sont autorisés les matériaux traditionnels caractéristiques de l'Île-de-France d'aspect tuiles plates ou mécaniques, ardoises, zinc pré-patiné et cuivre.
Les toitures peuvent également être végétalisées.

UB 11.2.3. Ouverture de toit

Les ouvertures en toitures seront constituées de lucarnes, de verrières ou de châssis vitrés intégrés dans la couverture. Leur implantation doit être axée sur les ouvertures.
Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, leurs façades et leurs jouées doivent être verticales. Les lucarnes recouvertes par un toit à un seul pan sont interdites.
L'encombrement total des châssis ne dépassera pas le quart de la longueur horizontale du pan de toit. Les châssis de toit, de dimensions maximales 0,80 m de large par 1,20 m de haut, seront encastrés dans la couverture et non pas en saillie. Ils seront dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.
Les verrières devront s'accrocher sur le faitage ou/et l'égout de la toiture.

UB 11.2.4. Capteurs solaires

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout ou de faîtage.
L'implantation des capteurs solaires sur la toiture des bâtiments annexes sera privilégiée.

UB 11.2.5. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles édictées ci-dessus pourront être retenues pour les toiture des extensions, des annexes et des vérandas, à condition d'une intégration harmonieuse avec la construction principale.

UB 11.3. Façades

UB 11.3.1. Teintes et matériaux

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au paysage urbain et être en harmonie avec l'aspect des constructions avoisinantes.

Les teintes des revêtements de façade, des volets, portes et clôtures doivent respecter le nuancier communal et être harmonisées en camaïeu. Dans le cas de projet d'aménagement ou de construction d'ensemble, les teintes devront respecter le nuancier du projet d'aménagement ou de construction s'il existe.
Les façades revêtues d'enduits doivent être de finition lissé ou gratté fin.
Lors des ravalements, les éléments de modénatures (encadrements de baies, bandeaux, corniches …) ainsi que les appareillages de briques ou de pierres doivent être préservés.

UB 11.3.2. Façades commerciales

Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.
Les devantures commerciales devront s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade. L'utilisation de matériaux brillants ou réfléchissants est interdite. L'utilisation de couleurs vives doit être ponctuelle.

UB 11.3.3. Ouvertures

Les proportions et l'ordonnancement des ouvertures doivent participer à une composition harmonieuse de la façade.
Les coffres de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits. Ils doivent être intégrés au linteau ou posés à l'intérieur du bâtiment.
Les volets battants existants devront être conservés ou remplacés à l'identique.

UB 11.3.4. Éléments techniques

Les édicules, gaines et ouvrages techniques, les coffrets de branchement aux réseaux, les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être intégrés discrètement au bâti, non visibles de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager.

UB 11.4. Dispositions particulières applicables au bâti ancien présentant un intérêt architectural ou historique (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

La démolition des constructions présentant un intérêt architectural ou historique peut être interdite.
Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection doivent conserver ou restaurer :

- l'ordonnancement et l'équilibre entre les éléments bâtis et les espaces végétalisées existants sur l'unité foncière ;
- l'architecture et la volumétrie des constructions et des ouvertures, les modénatures, balcons, corniches ferronneries, encadrements, éléments de décor, etc. ;
- les murs anciens constitués de matériaux apparents (pierre, brique...) ou revêtus d'enduits traditionnels à la chaux.
- les toitures composées de petites tuiles plates ;
- les portes cochères, porches et ouvertures caractéristiques du bâti ancien d'origine rurale ;
- les clôtures, grilles et murs de qualité qui participent à l'intérêt architectural et paysager du quartier ;

UB 11.5. Clôtures

Les clôtures doivent participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leur matériau doivent présenter une harmonie avec les clôtures voisines et la construction principale.
Les panneaux claustra en pin sont interdits.
L'emploi de matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.
Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement, restaurées ou remplacées par des matériaux de qualité équivalente si leur état n'en permet pas la conservation.

UB 11.5.1. Clôtures sur voie* ou emprise publique

Les clôtures sur rue doivent être constituées au moins d'une bordure délimitant le domaine public ou d'un mur bahut enduit, peint ou en pierres apparentes d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, le cas échéant surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.
La hauteur maximale des clôtures, éléments de portails et piliers compris, est limitée à 2,00 mètres à compter du niveau du domaine public au droit de la clôture.
Seuls les systèmes d'occultation végétalisés sont autorisés. Toutefois, le dispositif à claire-voie peut être partiellement occulté sur une hauteur maximum de 0.80 mètre au moyen d'échalas de bois de teintes naturelles.
Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

UB 11.5.2. Clôtures sur limites séparatives et le long des sentes et chemins

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ou d'un mur en pierres apparentes. Elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.
Les murs en pierres seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés.
Les clôtures situées dans les espaces verts à préserver localisés aux plans de zonage, doivent être ajourées et doublées d'une haie vive pour conserver l'unité et la qualité de l'espace vert.

UB 11.5.3. Dispositions particulières :

Une hauteur de clôture différente de la règle ci-dessus peut être autorisée ou imposée afin de respecter une harmonie avec les clôtures voisines ;
Dans les secteurs identifiés sur le document graphique la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m, afin de préserver les vues.
D'autres dispositions pourront être retenues pour la pose d'équipements techniques comme les coffrets des concessionnaires qui devront s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Article UB 12. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

UB 12.1. Principes

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie* publique.

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

- Lorsque l'activité requiert la livraison de marchandises, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou à usage de bureau ou d'hébergement hôtelier sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert, ce parc devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Ces bâtiments devront également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

UB 12.2. Nombre d'emplacements

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

UB 12.2.1. **Constructions destinées à l'habitation**

Toute construction destinée à l'habitation devra avoir un minimum de 2 places de stationnement par logement.

UB 12.2.1.1. Pour les constructions inférieures à 150 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

UB 12.2.1.2. Pour les constructions comprises entre à 150 m² et 250 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 3 places de stationnement

UB 12.2.1.3. Pour les constructions supérieures à 250 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins : 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher* ;

UB 12.2.1.4. Dispositions particulières

UB 12.2.1.4.1. pour les constructions comportant moins de trois logements, il ne pourra être exigés plus de 4 places de stationnement par logement

UB 12.2.1.4.2. pour les constructions comportant plus de trois logements **:**

- chaque emplacement doit présenter une surface moyenne de 25 m², dégagements compris ;
- la réalisation de places de stationnement commandées est interdite uniquement lorsque l'espace de stationnement est collectif, clos et fermé
- 1 m² sera réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 70 m² de surface de plancher*.

UB 12.2.2. **Constructions destinées aux bureaux***

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* destinée aux bureaux* est inférieure à 30 m² dans une même construction.

UB 12.2.2.1.1. pour les constructions comprises entre 30 et 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

UB 12.2.2.1.2. pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* ;
- 2 m² seront réservés et aménagés pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

UB 12.2.3. **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier***

Il sera créé au moins 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

UB 12.2.4. **Constructions destinées à l'artisanat***

Pour les constructions de moins de 100 m² de surface de plancher*, il sera créée au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher*.

Pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* ;
- 1 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

Article UB 13. ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions.

UB 13.1. La règle

Les espaces libres non bâtis seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie

UB 13.2. Les aménagements

- La continuité du terrain naturel doit être assurée avec les terrains voisins.
- Le retrait entre la voie* et la construction doit recevoir un aménagement paysager.
- Les ambiances végétales caractéristiques des quartiers en particulier les clôtures végétalisées doivent être préservées.

UB 13.3. Les plantations

1 arbre de haute tige* devra être planté pour 200 m². Les essences allergènes conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental sont interdites.

UB 13.4. Les aires de stationnement

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

UB 13.5. Les espaces paysagers protégés (EPP)

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU :
- Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.
- En dehors des aménagements et constructions autorisées, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14. COÉFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article UB 15. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont conseillées, ainsi que l'utilisation de matériaux durables.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière à bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie…) est recommandée.
Pour les espaces réservés aux stationnements, il est préconisé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article UB 16. RÉSEAU NUMÉRIQUE

Pour les constructions à usage d'habitation de trois logements et plus, ainsi que pour les constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier, devront être prévus à la construction, les réseaux internes permettant le raccordement à un réseau collectif de haut débit.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

La zone UC se divise en quatre secteurs : UCa, UCb, UCc et UCd.

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

Article UC1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

UC 1.1. Sont interdites :

- Les constructions destinées au commerce* sauf celles autorisées à l'article 2
- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Article UC2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UC 2.1. Sont autorisées :

- Les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation, ou en extension de celui-ci.
- Les constructions destinées au commerce* à condition :

  - que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m² ;

  - et qu'elles s'inscrivent le long des linéaires d'axes commerciaux identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme
- Les constructions destinées à l'artisanat* à condition :
  . qu'elles ne dépassent pas 100 m² de surface de plancher*,
  . et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article UC3 ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

UC .3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès* à une voie* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. La largeur de l'accès doit être adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à 3 mètres.
- les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UC 3.2. Voirie

UC 3.2.1. La règle

Les voies* nouvelles devront :
- présenter une largeur adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à 5 mètres ;
- être aménagées de telle sorte qu'elles se raccordent à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.
- proposer des aménagements spécifiques à la circulation des piétons et des cycles.

UC 3.2.2. Dispositions particulières

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de création de surface de plancher inférieure à 25 m² sur un bâti existant qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Article UC4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UC 4.1. Alimentation en eau potable

Toute extension* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

UC 4.2. Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

UC 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées.
L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du Code de l'urbanisme. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées.

UC 4.2.2. Eaux pluviales :

En fonction de la topographie du terrain et de la nature des sols, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif.
Toutefois, dans la mesure du possible et sauf impossibilité technique à préciser, doivent être privilégiés la rétention et l'infiltration des eaux pluviales et le stockage sur la parcelle pour un usage domestique (arrosage, eau de lavage…).
Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha, selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.
Les aires de stationnement seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

UC 4.3. Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

UC 4.4. Collecte des déchets

Un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé au regard des besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction, notamment pour les programmes supérieurs à trois logements, les établissements disposant d'un service de restauration et les autres activités nécessitant une collecte spécifique.

Article UC5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

Article UC6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UC 6.1. Dispositions générales

Dès lors qu'une limite minimale d'implantation figure aux documents graphiques ,les constructions situées en vis-à-vis de cette limite devront être implantées à l'alignement ou en retrait de celle-ci notamment le long de la rue Charles de Gaulle.

UC 6.2. La règle

UC 6.2.1. Les constructions devront être implantées en retrait de 5 mètres minimum.

UC 6.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la pose d'un complexe d'isolation par l'extérieur si celui-ci ne dépasse pas 30 cm d'épaisseur
- Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante
- Lorsque les constructions voisines, excepté les annexes*, sont implantées à l'alignement ou avec un retrait* moindre ou supérieur afin de respecter une harmonie du front urbain et limiter l'impact visuel des pignons;
- En cas de présence d'un Espaces paysagers protégés (EPP), l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Lorsqu'il s'agit de la réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général qui, compte tenu de leur nature ou de leur fonctionnement, supposent d'être implantés à un moindre retrait* ou à l'alignement ;

Article UC7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UC 7.1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.
Toutefois lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une voie* de statut privé, ce sont les règles fixées à l'article UC 6 qui s'appliquent.

UC 7.2. La règle

UC 7.2.1. Par rapport aux limites séparatives latérales*

Les constructions devront être implantées en contigüité d'une des deux limites séparatives ou en retrait*.

UC 7.2.2. Par rapport aux autres limites séparatives*,

les constructions devront être implantées en retrait de 5 mètres minimum;

UC 7.3. Calculs des retraits par rapport aux limites séparatives latérales

UC 7.3.1. Pour les parties de construction comportant des baies, le retrait devra être de ~~5~~ mètres minimum
UC 7.3.2. Pour les parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait devra être de 3 mètres minimum.

UC 7.4. Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la pose d'un complexe d'isolation par l'extérieur si celui-ci ne dépasse pas 30 cm d'épaisseur

- Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante
- En cas de présence d'un Espaces paysagers protégés (EPP), l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Pour les constructions annexes d'une superficie totale cumulée n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et d'une hauteur de 3,50 mètres au faitage pour les toitures à pente et 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, il n'est pas fixé de règle.
- La marge de retrait* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives *.
- La marge de retrait pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres

Article UC8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter un retrait de 10 mètres minimum.
Aucun retrait n'est imposé entre un bâtiment principal et ses annexes*.

Article UC9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UC 9.1. La règle

La superficie des parcelles ou unités foncières est calculée en « m² ».

UC 9.1.1. Dans le secteur UCa :

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 35 % de la superficie de l'unité foncière*.

UC 9.1.2. Dans les secteurs UCb et UCc :

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière*.

UC 9.1.3. Dans le secteur UCd :

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière*.

UC 9.2. Disposition particulière

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

Article UC10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UC 10.1. Disposition générale

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

UC 10.2. La règle

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

UC 10.2.1. Dans les secteurs UCa, UCb et UCc :

- 9 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou l'égout des toitures à pente inférieure à 35°.

UC 10.2.2. Dans les secteurs UCd :

La hauteur maximale des constructions est fixée à:

- 7 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35 ;
- 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou l'égout des toitures à pente inférieure à 35°.

UC 10.3. Les constructions annexes*

La hauteur maximale est fixée à :

- 3,50 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

UC 10.4. Dispositions particulières

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, il n'est pas fixé de règle lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble ; Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.

Article UC11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

UC 11.1. Prescriptions générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages ou de clôtures :

- ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- doivent s'intégrer dans leur environnement et respecter, le cas échéant, les prescriptions architecturales de l'ensemble immobilier dans lequel ils s'inscrivent ;
- doivent reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France,
- doivent prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement ;
- peuvent exceptionnellement favoriser une architecture créative.

UC 11.2. Toitures

UC 11.2.1. Pentes

En cas de pente, celle-ci doit être comprise entre 35° et 45° par rapport à l'horizontal.

UC 11.2.2. Matériaux

Seuls sont autorisés les matériaux traditionnels caractéristiques de l'Île-de-France d'aspect tuiles plates ou mécaniques, ardoises, zinc pré-patiné et cuivre.
Les toitures peuvent également être végétalisées.

UC 11.2.3. Ouverture de toit

Les ouvertures en toitures seront constituées de lucarnes, de verrières ou de châssis vitrés intégrés dans la couverture. Leur implantation doit être axée sur les ouvertures.
Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, leurs façades et leurs jouées doivent être verticales. Les lucarnes recouvertes par un toit à un seul pan sont interdites.
L'encombrement total des châssis ne dépassera pas le quart de la longueur horizontale du pan de toit. Les châssis de toit, de dimensions maximales 0,80 m de large par 1,20 m de haut, seront encastrés dans la couverture et non pas en saillie. Ils seront dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.
Les verrières devront s'accrocher sur le faitage ou/et l'égout de la toiture.

UC 11.2.4. Capteurs solaires

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout ou de faîtage.
L'implantation des capteurs solaires sur la toiture des bâtiments annexes sera privilégiée.

UC 11.2.5. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles édictées ci-dessus pourront être retenues pour les toiture des extensions, des annexes et des vérandas, à condition d'une intégration harmonieuse avec la construction principale.

UC 11.3. Façades

UC 11.3.1. Teintes et matériaux

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au paysage urbain et être en harmonie avec l'aspect des constructions avoisinantes.
Les teintes des revêtements de façade, des volets, portes et clôtures doivent respecter le nuancier communal et être harmonisées en camaïeu. Dans le cas de projet d'aménagement ou de construction d'ensemble, les teintes devront respecter le nuancier du projet d'aménagement ou de construction s'il existe.
Les façades revêtues d'enduits doivent être de finition lissé ou gratté fin.
Lors des ravalements, les éléments de modénatures (encadrements de baies, bandeaux, corniches …) ainsi que les appareillages de briques ou de pierres doivent être préservés.

UC 11.3.2. Façades commerciales

Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.
Les devantures commerciales devront s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade. L'utilisation de matériaux brillants ou réfléchissants est interdite. L'utilisation de couleurs vives doit être ponctuelle.

UC 11.3.3. Ouvertures

Les proportions et l'ordonnancement des ouvertures doivent participer à une composition harmonieuse de la façade.
Les coffres de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits. Ils doivent être intégrés au linteau ou posés à l'intérieur du bâtiment.
Les volets battants existants devront être conservés ou remplacés à l'identique.

UC 11.3.4. Éléments techniques

Les édicules, gaines et ouvrages techniques, les coffrets de branchement aux réseaux, les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être intégrés discrètement au bâti, non visibles de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager.

UC 11.4. Dispositions particulières applicables au bâti ancien présentant un intérêt architectural ou historique (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

La démolition des constructions présentant un intérêt architectural ou historique peut être interdite.
Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection doivent conserver ou restaurer :

- l'ordonnancement et l'équilibre entre les éléments bâtis et les espaces végétalisées existants sur l'unité foncière ;
- l'architecture et la volumétrie des constructions et des ouvertures, les modénatures, balcons, corniches ferronneries, encadrements, éléments de décor, etc. ;
- les murs anciens constitués de matériaux apparents (pierre, brique...) ou revêtus d'enduits traditionnels à la chaux.
- les toitures composées de petites tuiles plates ;
- les portes cochères, porches et ouvertures caractéristiques du bâti ancien d'origine rurale ;
- les clôtures, grilles et murs de qualité qui participent à l'intérêt architectural et paysager du quartier ;

UC 11.5. Clôtures

Les clôtures doivent participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leur matériau doivent présenter une harmonie avec les clôtures voisines et la construction principale.
Les panneaux claustra en pin sont interdits.
L'emploi de matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.
Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement, restaurées ou remplacées par des matériaux de qualité équivalente si leur état n'en permet pas la conservation.

UC 11.5.1. Clôtures sur voie* ou emprise publique

Les clôtures sur rue doivent être constituées au moins d'une bordure délimitant le domaine public ou d'un mur bahut enduit, peint ou en pierres apparentes d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, le cas échéant surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.
La hauteur maximale des clôtures, éléments de portails et piliers compris, est limitée à 2,00 mètres à compter du niveau du domaine public au droit de la clôture.
Seuls les systèmes d'occultation végétalisés sont autorisés. Toutefois, le dispositif à claire-voie peut être partiellement occulté sur une hauteur maximum de 0.80 mètre au moyen d'échalas de bois de teintes naturelles.
Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

UC 11.5.2. Clôtures sur limites séparatives et le long des sentes et chemins

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ou d'un mur en pierres apparentes. Elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.
Les murs en pierres seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés.
Les clôtures situées dans les espaces verts à préserver localisés aux plans de zonage, doivent être ajourées et doublées d'une haie vive pour conserver l'unité et la qualité de l'espace vert.

UC 11.5.3. Dispositions particulières :

Une hauteur de clôture différente de la règle ci-dessus peut être autorisée ou imposée afin de respecter une harmonie avec les clôtures voisines ;
Dans les secteurs identifiés sur le document graphique la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m, afin de préserver les vues.

D'autres dispositions pourront être retenues pour la pose d'équipements techniques comme les coffrets des concessionnaires qui devront s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Article UC12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

UC 12.1. Principes

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie* publique.

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Lorsque l'activité requiert la livraison de marchandises, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou à usage de bureau ou d'hébergement hôtelier sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert, ce parc devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Ces bâtiments devront également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

UC 12.2. Nombre d'emplacements

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

UC 12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

Toute construction destinée à l'habitation devra avoir un minimum de 2 places de stationnement par logement.

UC.12.2.1.1 Pour les constructions inférieures à 150 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

UC.12.2.1.2 Pour les constructions comprises entre à 150 m² et 250 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 3 places de stationnement

UC.12.2.1.3 Pour les constructions supérieures à 250 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins : 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher*

UC.12.2.1.4 Dispositions particulières

UC .12.2.1.4.1 pour les constructions comportant moins de trois logements, il ne pourra être exigés plus de 4 places de stationnement par logement

UC .12.2.1.4.2 pour les constructions comportant plus de trois logements :

- chaque emplacement doit présenter une surface moyenne de 25 m², dégagements compris ;
- la réalisation de places de stationnement commandées est interdite uniquement lorsque l'espace de stationnement est collectif, clos et fermé
- 1 m² sera réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 70 m² de surface de plancher*.

UC 12.2.2 Constructions destinées aux bureaux*

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* destinée aux bureaux* est inférieure à 30 m² dans une même construction.

UC .12.2.2.1 pour les constructions comprises entre 30 et 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

UC .12.2.2.2 pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* ;
- 2 m² seront réservés et aménagés pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

UC 12.2.3 Constructions destinées à l'hébergement hôtelier*

Il sera créé au moins 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ;

UC 12.2.4 Constructions destinées à l'artisanat*

Pour les constructions de moins de 100 m² de surface de plancher*, il sera créée au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher*.

Pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* ;
- 1 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

UC 12.2.5 Constructions destinées aux commerces*

Il sera pas exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

Article UC13 ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions.

UC 13.1. La règle

UC 13.1.1 Dans le secteur UCa :

pour 1 m² d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UC 9, doit être maintenu 1,3 m² d'espace vert de pleine terre perméable. Les espaces éco-aménageables peuvent compter dans le calcul des espaces verts à hauteur de 2 m² d'espaces éco-aménageables pour 1 m² d'espaces verts de pleine terre perméables.

UC 13.1.2 Dans les secteurs UCb et UCc :

pour 1 m² d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UC 9, doivent être maintenus 2 m² d'espaces verts de pleine terre perméables. Les espaces éco-aménageables peuvent compter dans le calcul des espaces verts à hauteur de 2 m² d'espaces éco-aménageables pour 1 m² d'espaces verts de pleine terre perméables.

UC 13.1.3 Dans le secteur UCd :

pour 1 m² d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UC 9, doivent être maintenus 2,2 m² d'espaces verts de pleine terre perméables. Les espaces éco-aménageables peuvent compter dans le calcul des espaces verts à hauteur de 2 m² d'espaces éco-aménageables pour 1 m² d'espaces verts de pleine terre perméables.

UC 13.2. Les aménagements

- La continuité du terrain naturel doit être assurée avec les terrains voisins.
- Le retrait entre la voie* et la construction doit recevoir un aménagement paysager.
- Les ambiances végétales caractéristiques des quartiers en particulier les clôtures végétalisées doivent être préservées.

UC 13.3. Les plantations

1 arbre de haute tige* devra être planté pour 200 m². Les essences allergènes conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental sont interdites.

UC 13.4. Les aires de stationnement

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

UC 13.5. Les espaces paysagers protégés (EPP)

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU :
- Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.
- En dehors des aménagements et constructions autorisées, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article UC15 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont conseillées, ainsi que l'utilisation de matériaux durables.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière à bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie…) est recommandée.
Pour les espaces réservés aux stationnements, il est préconisé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article UC16 RÉSEAU NUMÉRIQUE

Pour les constructions à usage d'habitation de trois logements et plus, ainsi que pour les constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier, devront être prévus à la construction, les réseaux internes permettant le raccordement à un réseau collectif de haut débit.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

La zone UD se divise en 2 secteurs : UDa et UDb.

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

Article UD 1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

UD 1.1. Sont interdites :

- Les constructions destinées au commerce*
- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Article UD 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UD 2.1. Sont autorisées :

- Les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation ou en extension de celui-ci.
- Les constructions destinées à l'artisanat* à condition :
  - qu'elles ne dépassent pas 100 m² de surface de plancher*,
  - et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article UD 3. ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

UD 3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès* à une voie* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. La largeur de l'accès doit être adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à 3 mètres.
- les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UD 3.2. Voirie

UD 3.2.1. La règle

Les voies* nouvelles devront :
- présenter une largeur adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à 5 mètres ;
- être aménagées de telle sorte qu'elles se raccordent à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.
- proposer des aménagements spécifiques à la circulation des piétons et des cycles.

UD 3.2.2. Dispositions particulières

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de création de surface de plancher inférieure à 25 m² sur un bâti existant qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Article UD 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UD 4.1. Alimentation en eau potable

Toute extension* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

UD 4.2. Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

UD 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées.
L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du Code de l'urbanisme. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées.

UD 4.2.2. Eaux pluviales :

En fonction de la topographie du terrain et de la nature des sols, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif.
Toutefois, dans la mesure du possible et sauf impossibilité technique à préciser, doivent être privilégiés la rétention et l'infiltration des eaux pluviales et le stockage sur la parcelle pour un usage domestique (arrosage, eau de lavage…).

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha, selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.
Les aires de stationnement seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

UD 4.3. Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

UD 4.4. Collecte des déchets

Un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé au regard des besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction, notamment pour les programmes supérieurs à trois logements, les établissements disposant d'un service de restauration et les autres activités nécessitant une collecte spécifique.

Article UD 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

Article UD 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UD 6.1. Dispositions générales

Dès lors qu'une limite minimale d'implantation figure aux documents graphiques ,les constructions situées en vis-à-vis de cette limite devront être implantées à l'alignement ou en retrait de celle-ci.

UD 6.2. La règle

UD 6.2.1. Les constructions devront être implantées en retrait de 5 mètres minimum.

UD 6.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la pose d'un complexe d'isolation par l'extérieur si celui-ci ne dépasse pas 30 cm d'épaisseur
- Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante

- Lorsque les constructions voisines, excepté les annexes*, sont implantées à l'alignement ou avec un retrait* moindre ou supérieur afin de respecter une harmonie du front urbain et limiter l'impact visuel des pignons;
- En cas de présence d'un Espaces paysagers protégés (EPP), l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Lorsqu'il s'agit de la réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général qui, compte tenu de leur nature ou de leur fonctionnement, supposent d'être implantés à un moindre retrait* ou à l'alignement ;

Article UD 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UD 7.1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.
Toutefois lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une voie* de statut privé, ce sont les règles fixées à l'article UD 6 qui s'appliquent.

UD 7.2. La règle

Les constructions devront être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

UD 7.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la pose d'un complexe d'isolation par l'extérieur si celui-ci ne dépasse pas 30 cm d'épaisseur
- Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante
- En cas de présence d'un Espaces paysagers protégés (EPP), l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Pour les constructions annexes d'une superficie totale cumulée n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et d'une hauteur de 3,50 mètres au faitage pour les toitures à pente et 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, il n'est pas fixé de règle.
- La marge de retrait* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives *.

Article UD 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter un retrait de 8 mètres minimum.

Aucun retrait n'est imposé entre un bâtiment principal et ses annexes*.

Article UD 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UD 9.1. La règle

La superficie des parcelles ou unités foncières est calculée en « m² ».

UD 9.1.1. Dans le secteur UDa :

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière*.

UD 9.1.2. Dans le secteur UDb :

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière*.

UD 9.2. Disposition particulière

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

Article UD 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UD 10.1. Disposition générale

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

UD 10.2. La règle

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

UD 10.2.1. Dans le secteur UDa :

- 9 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35°.
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou l'égout des toitures à pente inférieure à 35°.

UD 10.2.2. Dans les secteurs UDb :

- 7 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35°;
- 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

UD 10.3. Les constructions annexes* :

La hauteur maximale est fixée à :

- 3,50 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

UD 10.4. Dispositions particulières

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, il n'est pas fixé de règle lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.

Article UD 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

UD 11.1. Prescriptions générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages ou de clôtures :

- ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- doivent s'intégrer dans leur environnement et respecter, le cas échéant, les prescriptions architecturales de l'ensemble immobilier dans lequel ils s'inscrivent ;
- doivent reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France,
- doivent prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement ;
- peuvent exceptionnellement favoriser une architecture créative.

UD 11.2. Toitures

UD 11.2.1. Pentes

En cas de pente, celle-ci doit être comprise entre 35° et 45° par rapport à l'horizontal.

UD 11.2.2. Matériaux

Seuls sont autorisés les matériaux traditionnels caractéristiques de l'Île-de-France d'aspect tuiles plates ou mécaniques, ardoises, zinc pré-patiné et cuivre.
Les toitures peuvent également être végétalisées.

UD 11.2.3. Ouverture de toit

Les ouvertures en toitures seront constituées de lucarnes, de verrières ou de châssis vitrés intégrés dans la couverture. Leur implantation doit être axée sur les ouvertures.
Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, leurs façades et leurs jouées doivent être verticales. Les lucarnes recouvertes par un toit à un seul pan sont interdites.
L'encombrement total des châssis ne dépassera pas le quart de la longueur horizontale du pan de toit. Les châssis de toit, de dimensions maximales 0,80 m de large par 1,20 m de haut, seront encastrés dans la

couverture et non pas en saillie. Ils seront dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.
Les verrières devront s'accrocher sur le faitage ou/et l'égout de la toiture.

UD 11.2.4. Capteurs solaires

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout ou de faîtage.
L'implantation des capteurs solaires sur la toiture des bâtiments annexes sera privilégiée.

UD 11.2.5. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles édictées ci-dessus pourront être retenues pour les toiture des extensions, des annexes et des vérandas, à condition d'une intégration harmonieuse avec la construction principale.

UD 11.3. Façades

UD 11.3.1. Teintes et matériaux

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au paysage urbain et être en harmonie avec l'aspect des constructions avoisinantes.
Les teintes des revêtements de façade, des volets, portes et clôtures doivent respecter le nuancier communal et être harmonisées en camaïeu. Dans le cas de projet d'aménagement ou de construction d'ensemble, les teintes devront respecter le nuancier du projet d'aménagement ou de construction s'il existe.
Les façades revêtues d'enduits doivent être de finition lissé ou gratté fin.
Lors des ravalements, les éléments de modénatures (encadrements de baies, bandeaux, corniches …) ainsi que les appareillages de briques ou de pierres doivent être préservés.

UD 11.3.2. Façades commerciales

Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.
Les devantures commerciales devront s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade. L'utilisation de matériaux brillants ou réfléchissants est interdite. L'utilisation de couleurs vives doit être ponctuelle.

UD 11.3.3. Ouvertures

Les proportions et l'ordonnancement des ouvertures doivent participer à une composition harmonieuse de la façade.
Les coffres de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits. Ils doivent être intégrés au linteau ou posés à l'intérieur du bâtiment.
Les volets battants existants devront être conservés ou remplacés à l'identique.

UD 11.3.4. Éléments techniques

Les édicules, gaines et ouvrages techniques, les coffrets de branchement aux réseaux, les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être intégrés discrètement au bâti, non visibles de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager.

UD 11.4. Dispositions particulières applicables au bâti ancien présentant un intérêt architectural ou historique (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

La démolition des constructions présentant un intérêt architectural ou historique peut être interdite.
Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection doivent conserver ou restaurer :

- l'ordonnancement et l'équilibre entre les éléments bâtis et les espaces végétalisées existants sur l'unité foncière ;
- l'architecture et la volumétrie des constructions et des ouvertures, les modénatures, balcons, corniches ferronneries, encadrements, éléments de décor, etc. ;
- les murs anciens constitués de matériaux apparents (pierre, brique...) ou revêtus d'enduits traditionnels à la chaux.
- les toitures composées de petites tuiles plates ;
- les portes cochères, porches et ouvertures caractéristiques du bâti ancien d'origine rurale ;
- les clôtures, grilles et murs de qualité qui participent à l'intérêt architectural et paysager du quartier ;

UD 11.5. Clôtures

Les clôtures doivent participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leur matériau doivent présenter une harmonie avec les clôtures voisines et la construction principale.
Les panneaux claustra en pin sont interdits.
L'emploi de matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.
Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement, restaurées ou remplacées par des matériaux de qualité équivalente si leur état n'en permet pas la conservation.

UD 11.5.1. Clôtures sur voie* ou emprise publique

Les clôtures sur rue doivent être constituées au moins d'une bordure délimitant le domaine public ou d'un mur bahut enduit, peint ou en pierres apparentes d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, le cas échéant surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.
La hauteur maximale des clôtures, éléments de portails et piliers compris, est limitée à 2,00 mètres à compter du niveau du domaine public au droit de la clôture.
Seuls les systèmes d'occultation végétalisés sont autorisés. Toutefois, le dispositif à claire-voie peut être partiellement occulté sur une hauteur maximum de 0.80 mètre au moyen d'échalas de bois de teintes naturelles.
Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

UD 11.5.2. Clôtures sur limites séparatives et le long des sentes et chemins

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ou d'un mur en pierres apparentes. Elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.
Les murs en pierres seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés.
Les clôtures situées dans les espaces verts à préserver localisés aux plans de zonage, doivent être ajourées et doublées d'une haie vive pour conserver l'unité et la qualité de l'espace vert.

UD 11.5.3. Dispositions particulières

Une hauteur de clôture différente de la règle ci-dessus peut être autorisée ou imposée afin de respecter une harmonie avec les clôtures voisines ;
Dans les secteurs identifiés sur le document graphique la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m, afin de préserver les vues.
D'autres dispositions pourront être retenues pour la pose d'équipements techniques comme les coffrets des concessionnaires qui devront s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Article UD 12. OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

UD 12.1. Principes

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie* publique.

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

- Lorsque l'activité requiert la livraison de marchandises, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou à usage de bureau ou d'hébergement hôtelier sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert, ce parc devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Ces bâtiments devront également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

UD 12.2. Nombre d'emplacements

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

UD 12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

Toute construction destinée à l'habitation devra avoir un minimum de 2 places de stationnement par logement.

UD 12.2.1.1. Pour les constructions inférieures à 150 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

UD 12.2.1.2. Pour les constructions comprises entre à 150 m² et 250 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 3 places de stationnement

UD 12.2.1.3. Pour les constructions supérieures à 250 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins : 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher* ;

UD 12.2.1.4. Dispositions particulières

UD 12.2.1.4.1. pour les constructions comportant moins de trois logements, il ne pourra être exigés plus de 4 places de stationnement par logement

UD 12.2.1.4.2. pour les constructions comportant plus de trois logements **:**

- chaque emplacement doit présenter une surface moyenne de 25 m², dégagements compris ;
- la réalisation de places de stationnement commandées est interdite uniquement lorsque l'espace de stationnement est collectif, clos et fermé ;
- 1 m² sera réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 70 m² de surface de plancher*.

UD 12.2.2. Constructions destinées aux bureaux*

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* destinée aux bureaux* est inférieure à 30 m² dans une même construction.

UD 12.2.2.1.1. pour les constructions comprises entre 30 et 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

UD 12.2.2.1.2. pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* ;
- 2 m² seront réservés et aménagés pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

UD 12.2.3. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier*

Il sera créé au moins 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ;

UD 12.2.4. Constructions destinées à l'artisanat*

Pour les constructions de moins de 100 m² de surface de plancher*, il sera créée au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher*.

Pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* ;
- 1 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

Article UD 13. ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions.

UD 13.1. La règle

Les espaces libres non bâtis seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie

UD 13.2. Les aménagements

- La continuité du terrain naturel doit être assurée avec les terrains voisins.
- Le retrait entre la voie* et la construction doit recevoir un aménagement paysager.
- Les ambiances végétales caractéristiques des quartiers en particulier les clôtures végétalisées doivent être préservées.

UD 13.3. Les plantations

1 arbre de haute tige* devra être planté pour 200 m². Les essences allergènes conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental sont interdites.

UD 13.4. Les aires de stationnement

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

UD 13.5. Les espaces paysagers protégés (EPP)

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU :

- Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

- En dehors des aménagements et constructions autorisées, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article UD 15. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont conseillées, ainsi que l'utilisation de matériaux durables.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière à bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie…) est recommandée.
Pour les espaces réservés aux stationnements, il est préconisé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article UD 16. RÉSEAU NUMÉRIQUE

Pour les constructions à usage d'habitation de trois logements et plus, ainsi que pour les constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier, devront être prévus à la construction, les réseaux internes permettant le raccordement à un réseau collectif de haut débit.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

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

Article UE 1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

UE 1.1. Sont interdites :

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier*
Les constructions destinées au commerce*
Les constructions destinées à l'artisanat*
Les constructions destinées à l'industrie*
Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Article UE 2. DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

UE 2.1. Sont autorisées :

Les constructions destinées à l'habitation* et aux bureaux* à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées*.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL

Article UE 3. ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

UE 3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès* à une voie* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. La largeur de l'accès doit être adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à 3 mètres.
- les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UE 3.2. Voirie

UE 3.2.1. La règle

Les voies* nouvelles devront :
- présenter une largeur adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à 5 mètres ;
- être aménagées de telle sorte qu'elles se raccordent à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.
- proposer des aménagements spécifiques à la circulation des piétons et des cycles.

UE 3.2.2. Dispositions particulières

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de création de surface de plancher inférieure à 25 m² sur un bâti existant qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 délimité sur les documents graphiques du PLU et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :
Les principes de liaisons définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

Article UE 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UE 4.1. Alimentation en eau potable

Toute extension* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

UE 4.2. Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

UE 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées.
L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du Code de l'urbanisme. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées.

UE 4.2.2. Eaux pluviales :

En fonction de la topographie du terrain et de la nature des sols, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif.

Toutefois, dans la mesure du possible et sauf impossibilité technique à préciser, doivent être privilégiés la rétention et l'infiltration des eaux pluviales et le stockage sur la parcelle pour un usage domestique (arrosage, eau de lavage…).
Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha, selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.
Les aires de stationnement seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

UE 4.3. Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

UE 4.4. Collecte des déchets

Un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé au regard des besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction, notamment pour les programmes supérieurs à trois logements, les établissements disposant d'un service de restauration et les autres activités nécessitant une collecte spécifique.

Article UE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

Article UE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UE 6.1. La règle

Les constructions devront être implantées :
- soit à l'alignement
- soit en retrait de 5 mètres minimum.

L'implantation des constructions à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade en implantation ou surélévation dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle et morphologique du front bâti et qu'ils participent à son animation.

UE 6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la pose d'un complexe d'isolation par l'extérieur si celui-ci ne dépasse pas 30 cm d'épaisseur
- Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante

- Lorsque les constructions voisines, excepté les annexes*, sont implantées à l'alignement ou avec un retrait* moindre ou supérieur afin de respecter une harmonie du front urbain et limiter l'impact visuel des pignons;
- En cas de présence d'un Espaces paysagers protégés (EPP), l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Lorsqu'il s'agit de la réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général qui, compte tenu de leur nature ou de leur fonctionnement, supposent d'être implantés à un moindre retrait* ou à l'alignement ;

Article UE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UE 7.1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.
Toutefois lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une voie* de statut privé, ce sont les règles fixées à l'article UE 6 qui s'appliquent.

UE 7.2. La règle

UE 7.2.1. Par rapport aux limites séparatives latérales*, les constructions devront être implantées en contiguïté d'une des deux limites ou en retrait.

UE 7.2.2. Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions devront être implantées en retrait.

UE 7.3. Calculs du retrait

UE 7.3.1. Pour les parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres

UE 7.3.2. Pour les parties de construction ne comportant pas de baies, Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres

UE 7.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la pose d'un complexe d'isolation par l'extérieur si celui-ci ne dépasse pas 30 cm d'épaisseur
- Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante
- En cas de présence d'un Espaces paysagers protégés (EPP), l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;

- Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Pour les constructions annexes d'une superficie totale cumulée n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et d'une hauteur de 3,50 mètres au faitage pour les toitures à pente et 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, il n'est pas fixé de règle.
- La marge de retrait* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives *.

Article UE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UE 10.1. Disposition générale

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

UE 10.2. La règle

Pour les constructions destinées à l'habitation, la hauteur maximale est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou l'égout des toitures à pente inférieure à 35°.

UE 10.3. Dispositions particulières

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres.

Lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.

Article UE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

UE 11.1. Dispositions applicables aux constructions nouvelles

L'objectif général est de favoriser une architecture de qualité, qui soit innovante et qui pourra s'inspirer de l'architecture bioclimatique. La qualité pourra s'exprimer par les volumes, les proportions, le choix des matériaux et le choix des techniques de mise en œuvre. Seront évitées les architectures pauvres ou trop agressives, qui s'intégreraient mal dans le paysage.

UE 11.1.1. Les façades

Les façades en bordure des voies* et espaces publics devront être animées et traitées avec soin en jouant sur des éléments de modénature et de marquage. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec la même attention que les façades principales. Les devantures commerciales ne devront pas être trop voyantes. Les couleurs de matériaux de parement et de peintures devront être mats. Les couleurs vives ou fluorescentes sont proscrites.

UE 11.1.2. Les toitures et terrasses

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

Les toitures de toute nature (à pente ou non) pourront être végétalisées.

UE 11.2. Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions

UE 11.2.1. Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

Les travaux sur le bâti existant devront conserver et mettre en valeur l'architecture d'origine si elle le mérite. Dans le cas contraire, ils devraient avoir pour effet d'améliorer l'aspect extérieur de la construction.

L'architecture et la volumétrie des constructions d'origine présentant un intérêt architectural devront être respectées. La création de nouveaux percements devra s'intégrer dans la composition des façades (reprises des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

UE 11.2.2. Dispositions applicables aux extensions

L'extension d'un bâtiment doit faire l'objet d'un traitement architectural et l'utilisation de matériaux de haute qualité environnementale doit être privilégiée (parement ou bardage bois, mur végétal…).

Article UE 12. OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie* publique.

Article UE 13. ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions.

UE 13.1. La règle

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, des aires de jeux et de loisirs ou des voies* seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie

UE 13.2. Les aires de stationnement

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article UE 15. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont conseillées, ainsi que l'utilisation de matériaux durables.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière à bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie…) est recommandée.
Pour les espaces réservés aux stationnements, il est préconisé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article UE 16. RÉSEAU NUMÉRIQUE

Pour les constructions à usage d'habitation de trois logements et plus, ainsi que pour les constructions à usage de bureaux devront être prévus à la construction, les réseaux internes permettant le raccordement à un réseau collectif de haut débit.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UP

La zone UP se divise en trois secteurs : UPa, UPb et UPc.

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

Article UP 1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

UP 1.1. Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier*
- Les constructions destinées au commerce*
- Les constructions destinées à l'artisanat*
- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Article UP 2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UP 2.1. Sont autorisées :

- Les constructions destinées aux bureaux* à condition de s'inscrire dans le volume de la construction, ou en extension de celui-ci.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

ARTICLE UP 3. ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

UP 3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès* à une voie* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. La largeur de l'accès doit être adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à 3 mètres.
- les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UP 3.2. Voirie

UP 3.2.1. La règle

Les voies* nouvelles devront :
- présenter une largeur adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à 5 mètres ;
- être aménagées de telle sorte qu'elles se raccordent à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.
- proposer des aménagements spécifiques à la circulation des piétons et des cycles.

UP 3.2.2. Dispositions particulières

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de création de surface de plancher inférieure à 25 m² sur un bâti existant qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Article UP 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

UP 4.1. Alimentation en eau potable

Toute extension* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

UP 4.2. Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

UP 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du Code de l'urbanisme. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées.

UP 4.2.2. Eaux pluviales :

En fonction de la topographie du terrain et de la nature des sols, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif.
Toutefois, dans la mesure du possible et sauf impossibilité technique à préciser, doivent être privilégiés la rétention et l'infiltration des eaux pluviales et le stockage sur la parcelle pour un usage domestique (arrosage, eau de lavage…).

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha, selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.
Les aires de stationnement seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

UP 4.3. Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

UP 4.4. Collecte des déchets

Un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé au regard des besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction, notamment pour les programmes supérieurs à trois logements, les établissements disposant d'un service de restauration et les autres activités nécessitant une collecte spécifique.

Article UP 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

Article UP 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UP 6.1. La règle

UP 6.1.1. Dans le secteur UPa :

Les constructions devront être implantées en retrait de 5 mètres minimum

UP 6.1.2. Dans les secteurs UPb et UPc :

Les constructions devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum.

UP 6.2. <u>Dispositions particulières</u>

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la pose d'un complexe d'isolation par l'extérieur si celui-ci ne dépasse pas 30 cm d'épaisseur
- Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante
- Lorsque les constructions voisines, excepté les annexes*, sont implantées à l'alignement ou avec un retrait* moindre ou supérieur afin de respecter une harmonie du front urbain et limiter l'impact visuel des pignons ;

- En cas de présence d'un Espaces paysagers protégés (EPP), l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Lorsqu'il s'agit de la réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général qui, compte tenu de leur nature ou de leur fonctionnement, supposent d'être implantés à un moindre retrait* ou à l'alignement ;

Article UP 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UP 7.1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.
Toutefois lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une voie* de statut privé, ce sont les règles fixées à l'article UP 6 qui s'appliquent.

UP 7.2. La règle

UP 7.2.1. Par rapport aux limites séparatives latérales

UP 7.2.1.1. Dans les secteurs UPa et UPb : les constructions devront être implantées en retrait.

UP 7.2.1.2. Dans le secteur UPc : les constructions devront être implantées en contiguïté ou en retrait.

UP 7.2.2. Par rapport aux autres limites : les constructions devront être implantées en retrait de 6 mètres minimum.

UP 7.3. Calcul des retraits par rapport aux limites séparatives* latérales

UP 7.3.1. Pour les parties de construction comportant des baies :

UP 7.3.1.1. en UPa et UPb,le retrait doit être au moins égal à 6 mètres.

UP 7.3.1.2. en UPc, le retrait doit être au moins égal à 4 mètres

UP 7.3.2. Pour les parties de construction ne comportant pas de baies :

UP 7.3.2.1. en UPa et UPb, le retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

UP 7.3.2.2. en UPc, Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

UP 7.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la pose d'un complexe d'isolation par l'extérieur si celui-ci ne dépasse pas 30 cm d'épaisseur
- Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante
- En cas de présence d'un Espaces paysagers protégés (EPP), l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Pour les constructions annexes d'une superficie totale cumulée n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et d'une hauteur de 3,50 mètres au faitage pour les toitures à pente et 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, il n'est pas fixé de règle.
- La marge de retrait* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives *.

Article UP 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

UP 8.1. La règle

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter un retrait de :

UP 8.1.1. Dans le secteur UPa, 12 mètres minimum.

UP 8.1.2. Dans le secteur UPb, 16 mètres minimum

UP 8.1.3. Dans le secteur UPc : 15 mètres minimum

UP 8.2. Dispositions particulières

Aucun retrait n'est imposé entre un bâtiment principal et ses annexes*.

Article UP 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UP 9.1. La règle

La superficie des parcelles ou unités foncières est calculée en « m² ».

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière*.

UP 9.2. Disposition générale

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

Article UP 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UP 10.1. Disposition générale

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

UP 10.2. La règle

La hauteur maximale des constructions* est fixée à :

UP 10.2.1. Dans les secteurs UPa et UPb : 7 mètres.

UP 10.2.2. Dans le secteur UPc : à 8 mètres.

UP 10.3. Les constructions annexes

La hauteur maximale est fixée à :

- 3,50 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

UP 10.4. Dispositions particulières

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, il n'est pas fixé de règle lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.

Article UP 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

UP 11.1. Prescriptions générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages ou de clôtures :

- ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- doivent s'intégrer dans leur environnement et respecter, le cas échéant, les prescriptions architecturales de l'ensemble immobilier dans lequel ils s'inscrivent ;
- doivent reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France,
- doivent prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement ;
- peuvent exceptionnellement favoriser une architecture créative.

UP 11.2. Toitures

UP 11.2.1. Pentes

En cas de pente, celle-ci doit être comprise entre 35° et 45° par rapport à l'horizontal.

UP 11.2.2. Matériaux

Seuls sont autorisés les matériaux traditionnels caractéristiques de l'Île-de-France d'aspect tuiles plates ou mécaniques, ardoises, zinc pré-patiné et cuivre.

Les toitures peuvent également être végétalisées.

UP 11.2.3. Ouverture de toit

Les ouvertures en toitures seront constituées de lucarnes, de verrières ou de châssis vitrés intégrés dans la couverture. Leur implantation doit être axée sur les ouvertures.
Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, leurs façades et leurs jouées doivent être verticales. Les lucarnes recouvertes par un toit à un seul pan sont interdites.
L'encombrement total des châssis ne dépassera pas le quart de la longueur horizontale du pan de toit. Les châssis de toit, de dimensions maximales 0,80 m de large par 1,20 m de haut, seront encastrés dans la couverture et non pas en saillie. Ils seront dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.
Les verrières devront s'accrocher sur le faitage ou/et l'égout de la toiture.

UP 11.2.4. Capteurs solaires

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout ou de faîtage.
L'implantation des capteurs solaires sur la toiture des bâtiments annexes sera privilégiée.

UP 11.2.5. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles édictées ci-dessus pourront être retenues pour les toiture des extensions, des annexes et des vérandas, à condition d'une intégration harmonieuse avec la construction principale.

UP 11.3. Façades

UP 11.3.1. Teintes et matériaux

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au paysage urbain et être en harmonie avec l'aspect des constructions avoisinantes.
Les teintes des revêtements de façade, des volets, portes et clôtures doivent respecter le nuancier communal et être harmonisées en camaïeu. Dans le cas de projet d'aménagement ou de construction d'ensemble, les teintes devront respecter le nuancier du projet d'aménagement ou de construction s'il existe.
Les façades revêtues d'enduits doivent être de finition lissé ou gratté fin.
Lors des ravalements, les éléments de modénatures (encadrements de baies, bandeaux, corniches …) ainsi que les appareillages de briques ou de pierres doivent être préservés.

UP 11.3.2. Façades commerciales

Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.
Les devantures commerciales devront s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade. L'utilisation de matériaux brillants ou réfléchissants est interdite. L'utilisation de couleurs vives doit être ponctuelle.

UP 11.3.3. Ouvertures

Les proportions et l'ordonnancement des ouvertures doivent participer à une composition harmonieuse de la façade.
Les coffres de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits. Ils doivent être intégrés au linteau ou posés à l'intérieur du bâtiment.
Les volets battants existants devront être conservés ou remplacés à l'identique.

UP 11.3.4. Éléments techniques

Les édicules, gaines et ouvrages techniques, les coffrets de branchement aux réseaux, les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être intégrés discrètement au bâti, non visibles de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager.

UP 11.4. Dispositions particulières applicables au bâti ancien présentant un intérêt architectural ou historique (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

La démolition des constructions présentant un intérêt architectural ou historique peut être interdite.
Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection doivent conserver ou restaurer :

- l'ordonnancement et l'équilibre entre les éléments bâtis et les espaces végétalisées existants sur l'unité foncière ;
- l'architecture et la volumétrie des constructions et des ouvertures, les modénatures, balcons, corniches ferronneries, encadrements, éléments de décor, etc. ;
- les murs anciens constitués de matériaux apparents (pierre, brique...) ou revêtus d'enduits traditionnels à la chaux.
- les toitures composées de petites tuiles plates ;
- les portes cochères, porches et ouvertures caractéristiques du bâti ancien d'origine rurale ;
- les clôtures, grilles et murs de qualité qui participent à l'intérêt architectural et paysager du quartier ;

UP 11.5. Clôtures

Les clôtures doivent participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leur matériau doivent présenter une harmonie avec les clôtures voisines et la construction principale.
Les panneaux claustra en pin sont interdits.
L'emploi de matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.
Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement, restaurées ou remplacées par des matériaux de qualité équivalente si leur état n'en permet pas la conservation.

UP 11.5.1. Clôtures sur voie* ou emprise publique

Les clôtures sur rue doivent être constituées au moins d'une bordure délimitant le domaine public ou d'un mur bahut enduit, peint ou en pierres apparentes d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, le cas échéant surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.
La hauteur maximale des clôtures, éléments de portails et piliers compris, est limitée à 2,00 mètres à compter du niveau du domaine public au droit de la clôture.
Seuls les systèmes d'occultation végétalisés sont autorisés. Toutefois, le dispositif à claire-voie peut être partiellement occulté sur une hauteur maximum de 0.80 mètre au moyen d'échalas de bois de teintes naturelles.
Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

UP 11.5.2. Clôtures sur limites séparatives et le long des sentes et chemins

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ou d'un mur en pierres apparentes. Elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.
Les murs en pierres seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés.
Les clôtures situées dans les espaces verts à préserver localisés aux plans de zonage, doivent être ajourées et doublées d'une haie vive pour conserver l'unité et la qualité de l'espace vert.

UP 11.5.3. Dispositions particulières

Une hauteur de clôture différente de la règle ci-dessus peut être autorisée ou imposée afin de respecter une harmonie avec les clôtures voisines ;

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m, afin de préserver les vues.

D'autres dispositions pourront être retenues pour la pose d'équipements techniques comme les coffrets des concessionnaires qui devront s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Article UP 12. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

UP 12.1. Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie* publique.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou à usage de bureau ou d'hébergement hôtelier sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert, ce parc devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Ces bâtiments devront également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

UP 12.2. Nombre d'emplacements

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

UP 12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

Toute construction destinée à l'habitation devra avoir un minimum de 2 places de stationnement par logement.

UP 12.2.1.1. Pour les constructions inférieures à 150 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

UP 12.2.1.2. Pour les constructions comprises entre à 150 m² et 250 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 3 places de stationnement

UP 12.2.1.3. Pour les constructions supérieures à 250 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins : 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher* ;

UP 12.2.1.4. Dispositions particulières

UP 12.2.1.4.1. pour les constructions comportant moins de trois logements, il ne pourra être exigés plus de 4 places de stationnement par logement

UP 12.2.1.4.2. pour les constructions comportant plus de trois logements :

- chaque emplacement doit présenter une surface moyenne de 25 m², dégagements compris ;

- la réalisation de places de stationnement commandées est interdite uniquement lorsque l'espace de stationnement est collectif, clos et fermé ;
- 1 m² sera réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 70 m² de surface de plancher*.

UP 12.2.2. Constructions destinées aux bureaux*

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* destinée aux bureaux* est inférieure à 30 m² dans une même construction.

UP 12.2.2.1.1. pour les constructions comprises entre 30 et 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

UP 12.2.2.1.2. pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* ;
- 2 m² seront réservés et aménagés pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

Article UP 13. ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions.

UP 13.1. La règle

Les espaces libres non bâtis seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie

UP 13.2. Les aménagements

- La continuité du terrain naturel doit être assurée avec les terrains voisins.
- Le retrait entre la voie* et la construction doit recevoir un aménagement paysager.
- Les ambiances végétales caractéristiques des quartiers en particulier les clôtures végétalisées doivent être préservées.

UP 13.3. Les plantations

1 arbre de haute tige* devra être planté pour 200 m². Les essences allergènes conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental sont interdites.

UP 13.4. Les aires de stationnement

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

UP 13.5. Les espaces paysagers protégés (EPP)

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU :
- Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.
- En dehors des aménagements et constructions autorisées, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UP 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article UP 15. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont conseillées, ainsi que l'utilisation de matériaux durables.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière à bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie…) est recommandée.
Pour les espaces réservés aux stationnements, il est préconisé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article UP 16. RÉSEAU NUMÉRIQUE

Pour les constructions à usage d'habitation de trois logements et plus, ainsi que pour les constructions à usage de bureaux devront être prévus à la construction, les réseaux internes permettant le raccordement à un réseau collectif de haut débit.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UV

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

Article UV 1. Sont interdites :

- Les constructions autres que celles autorisées sous condition
- Toute construction dans l'espace paysager protégé inscrit dans la zone Uva au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Article UV 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UV 2.1. Sont autorisées :

- Les constructions destinées à l'habitation dans le respect du programme fixé dans l'orientation d'aménagement de programmation du secteur du Vivier
- Les constructions destinées au commerce* et services avec accueil d'une clientèle à condition qu'elle ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher*.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UV 3. ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

UV 3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès* à une voie* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. La largeur de l'accès doit être adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à 3 mètres.
- les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UV 3.2. Voirie

UV 3.2.1. La règle

Les voies* nouvelles devront :
- présenter une largeur adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à 5 mètres ;
- proposer des aménagements spécifiques à la circulation des piétons et des cycles.

UV 3.2.2. Dispositions particulières

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de création de surface de plancher inférieure à 25 m² sur un bâti existant qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Article UV 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

UV 4.1. Alimentation en eau potable

Toute extension* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

UV 4.2. Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

UV 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées.
L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du Code de l'urbanisme. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées.

UV 4.2.2. Eaux pluviales :

En fonction de la topographie du terrain et de la nature des sols, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif.
Toutefois, dans la mesure du possible et sauf impossibilité technique à préciser, doivent être privilégiés la rétention et l'infiltration des eaux pluviales et le stockage sur la parcelle pour un usage domestique (arrosage, eau de lavage…).
Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha, selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.
Les aires de stationnement seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

UV 4.3. Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

UV 4.4. Collecte des déchets

Un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé au regard des besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction notamment pour les programmes supérieurs à trois logements, les établissements disposant d'un service de restauration et les autres activités nécessitant une collecte spécifique.

Article UV 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

Article UV 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UV 6.1. La règle

UV 6.1.1. Aux abords de la RD307 actuelle et du projet de déviation :

Les constructions devront être implantées en retrait de 15 mètres minimum depuis l'alignement de l'emprise publique.

UV 6.1.2. Aux abords des autres voies* et emprise publiques :

Les constructions devront être implantées :
soit à l'alignement
soit en retrait de 5 mètres minimum.

UV 6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation et l'aménagement d'ouvrages hydrauliques (bassin de rétention)
- Pour permettre la pose d'un complexe d'isolation par l'extérieur si celui-ci ne dépasse pas 30 cm d'épaisseur
- Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante
- Lorsque les constructions voisines, excepté les annexes*, sont implantées à l'alignement ou avec un retrait* moindre ou supérieur afin de respecter une harmonie du front urbain et limiter l'impact visuel des pignons ;
- En cas de présence d'un Espaces paysagers protégés (EPP), l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;

- Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ;

Article UV 7. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UV 7.1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.

UV 7.2. La règle

Par rapport à l'ensemble des limites séparatives, les constructions devront être implantées en retrait de 6 mètres minimum.

UV 7.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation et l'aménagement d'ouvrages hydrauliques (bassin de rétention)
- Pour permettre la pose d'un complexe d'isolation par l'extérieur si celui-ci ne dépasse pas 30 cm d'épaisseur
- Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante
- En cas de présence d'un Espaces paysagers protégés (EPP), l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Lorsqu'il s'agit de la réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général qui, compte tenu de leur nature ou de leur fonctionnement, supposent d'être implantés à un moindre retrait* ou à l'alignement ;
- Pour les constructions annexes d'une superficie totale cumulée n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et d'une hauteur de 3,50 mètres au faitage pour les toitures à pente et 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, il n'est pas fixé de règle.

La marge de retrait* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives *

Article UV 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter un retrait correspond à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Aucun retrait n'est imposé entre un bâtiment principal et ses annexes*.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour la réalisation et l'aménagement d'ouvrages hydrauliques (bassin de rétention)

Article UV 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UV 9.1. La règle

La superficie des parcelles ou unités foncières est calculée en « m² ».

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière*.

UV 9.2. Disposition particulière

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

Article UV 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UV 10.1. Disposition générale

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère*, faîtage*), cheminées et autres les ouvrages techniques exclus.

UV 10.2. La règle

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,60 mètres au faîtage pour les constructions avec toitures à deux pentes et 7 mètres à l'acrotère pour les constructions avec toitures terrasses.

UV 10.3. Dispositions particulières

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

Lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.

Article UV 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

UV 11.1. Principes générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages ou de clôtures :

- ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- doivent s'intégrer dans leur environnement et respecter, le cas échéant, les prescriptions architecturales de l'ensemble immobilier dans lequel ils s'inscrivent ;
- doivent reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France,

- doivent prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement ;
- peuvent exceptionnellement favoriser une architecture créative.

UV 11.2. Toitures

UV 11.2.1. Pentes

En cas de pente, celle-ci doit être comprise entre 35° et 45° par rapport à l'horizontal.

UV 11.2.2. Matériaux

Seuls sont autorisés les matériaux traditionnels caractéristiques de l'Île-de-France d'aspect tuiles plates ou mécaniques, ardoises, zinc pré-patiné et cuivre.
Les toitures peuvent également être végétalisées.

UV 11.2.3. Ouverture de toit

Les ouvertures en toitures seront constituées de lucarnes, de verrières ou de châssis vitrés intégrés dans la couverture. Leur implantation doit être axée sur les ouvertures.
Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, leurs façades et leurs jouées doivent être verticales. Les lucarnes recouvertes par un toit à un seul pan sont interdites.
L'encombrement total des châssis ne dépassera pas le quart de la longueur horizontale du pan de toit. Les châssis de toit, de dimensions maximales 0,80 m de large par 1,20 m de haut, seront encastrés dans la couverture et non pas en saillie. Ils seront dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.
Les verrières devront s'accrocher sur le faitage ou/et l'égout de la toiture.

UV 11.2.4. Capteurs solaires

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout ou de faîtage.
L'implantation des capteurs solaires sur la toiture des bâtiments annexes sera privilégiée.

UV 11.2.5. Dispositions particulières

D'autres dispositions que celles édictées ci-dessus pourront être retenues pour les toiture des extensions, des annexes et des vérandas, à condition d'une intégration harmonieuse avec la construction principale.

UV 11.3. Façades

UV 11.3.1. Teintes et matériaux

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au paysage urbain et être en harmonie avec l'aspect des constructions avoisinantes.
Les teintes des revêtements de façade, des volets, portes et clôtures doivent respecter le nuancier communal et être harmonisées en camaïeu. Dans le cas de projet d'aménagement ou de construction d'ensemble, les teintes devront respecter le nuancier du projet d'aménagement ou de construction s'il existe.
Les façades revêtues d'enduits doivent être de finition lissé ou gratté fin.
Lors des ravalements, les éléments de modénatures (encadrements de baies, bandeaux, corniches …) ainsi que les appareillages de briques ou de pierres doivent être préservés.

UV 11.3.2. Façades commerciales

Une façade commerciale correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.
Les devantures commerciales devront s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade. L'utilisation de matériaux brillants ou réfléchissants est interdite. L'utilisation de couleurs vives doit être ponctuelle.

UV 11.3.3. Ouvertures

Les proportions et l'ordonnancement des ouvertures doivent participer à une composition harmonieuse de la façade.
Les coffres de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits. Ils doivent être intégrés au linteau ou posés à l'intérieur du bâtiment.
Les volets battants existants devront être conservés ou remplacés à l'identique.

UV 11.3.4. Éléments techniques

Les édicules, gaines et ouvrages techniques, les coffrets de branchement aux réseaux, les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être intégrés discrètement au bâti, non visibles de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager.

UV 11.4. Clôtures

Les clôtures doivent participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leur matériau doivent présenter une harmonie avec les clôtures voisines et la construction principale.
Les panneaux claustra en pin sont interdits.
L'emploi de matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits.
Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement, restaurées ou remplacées par des matériaux de qualité équivalente si leur état n'en permet pas la conservation.

UV 11.4.1. Clôtures sur rue, emprise publique et limite séparative

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive et doivent permettre à la petite faune de circuler librement. Elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.

Article UV 12. STATIONNEMENT

UV 12.1. Principes

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie* publique.

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Lorsque l'activité requiert la livraison de marchandises, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou à usage de bureau ou d'hébergement hôtelier sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Ces bâtiments devront également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

UV 12.2. Nombre d'emplacements

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

UV 12.2.1. Constructions destinées au logement

UV 12.2.1.1. Dans le secteur UVa: 0,5 place par logement . Des places de stationnement pour le personnel soignant, pour les livraisons et pour les visiteurs devront être prévues. 25 emplacements visiteurs devront être réalisés.

UV 12.2.1.2. Dans le secteur UVb : 2 places par logement

UV 12.2.2. Constructions destinées aux bureaux*

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* destinée aux bureaux* est inférieure à 30 m² dans une même construction.

UV 12.2.2.1. pour les constructions comprises entre 30 et 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

UV 12.2.2.2. pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* ;
- 2 m² seront réservés et aménagés pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

UV 12.2.3. Constructions destinées au commerce* et services avec l'accueil d'une clientèle

Pour les constructions de moins de 100 m² de surface de plancher*, il sera créée au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* ;

1 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

UV 12.2.4. constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement devra être défini en fonction des besoins générés par la nature de l'équipement.

Article UV 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions.

UV 13.1. En secteur UVa

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, des aires de jeux et de loisirs ou des voies* seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie

UV 13.2. En secteur UVb

1 m² d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UV9, doit être maintenu 0,5 m² d'espaces verts de pleine terre perméable.

UV 13.3. Les aménagements

- La continuité du terrain naturel doit être assurée avec les terrains voisins.
- Le retrait entre la voie* et la construction et Les marges de retrait définies à l'article UV7 doivent recevoir un aménagement paysager.
- Les aires de stockage et les édicules techniques doivent être masqués par des plantations et haies végétales.

UV 13.4. Les plantations

1 arbre de haute tige* devra être planté pour 200 m² d'espaces libres. Les essences allergènes conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental sont interdites.

UV 13.5. Les aires de stationnement

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 m² de la superficie des espaces de stationnement.

Concernant l'application des **articles UV 13.4 et UV 13.5,** c'est la règle la plus contraignante qui s'impose.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UV 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article UV 15. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont conseillées, ainsi que l'utilisation de matériaux durables.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière à bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie…) est recommandée.
Pour les espaces réservés aux stationnements, il est préconisé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article UV 16. RÉSEAU NUMÉRIQUE

Pour les constructions à usage d'habitation de trois logements et plus, ainsi que pour les constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier, devront être prévus à la construction, les réseaux internes permettant le raccordement à un réseau collectif de haut débit.

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

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

Article UX 1. Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Article UX 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UX 2.1. Sont autorisées :

En UXa, les constructions à condition qu'elles ne dépassent pas 2 000 m² de surface de plancher*

Les constructions destinées à l'habitation* si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations.

- Les constructions destinées au commerce* à condition qu'elle ne dépasse pas 1 010 m² de surface de plancher*, dont 700 m² de surface de vente.
- Les constructions destinées à l'entrepôt à condition que leur surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher de l'activité commerciale, artisanale ou industrielle.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article UX 3. ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

UX 3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès* à une voie* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. La largeur de l'accès doit être adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à 3 mètres.
- les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UX 3.2. Voirie

UX 3.2.1. La règle

Les voies* nouvelles devront :
- présenter une largeur adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à 5 mètres ;
- être aménagées de telle sorte qu'elles se raccordent à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules. Cette disposition ne s'applique pas à la zone UXa.
- proposer des aménagements spécifiques à la circulation des piétons et des cycles.

UX 3.2.2. Dispositions particulières

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de création de surface de plancher inférieure à 25 m² sur un bâti existant qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Article UX 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

UX 4.1. Alimentation en eau potable

Toute extension* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

UX 4.2. Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

UX 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées.
L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du Code de l'urbanisme. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées.

UX 4.2.2. Eaux pluviales :

En fonction de la topographie du terrain et de la nature des sols, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif.
Toutefois, dans la mesure du possible et sauf impossibilité technique à préciser, doivent être privilégiés la rétention et l'infiltration des eaux pluviales et le stockage sur la parcelle pour un usage domestique (arrosage, eau de lavage…).

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha, selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.
Les aires de stationnement seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

UX 4.3. Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

UX 4.4. Collecte des déchets

Un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé au regard des besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction notamment pour les programmes supérieurs à trois logements, les établissements disposant d'un service de restauration et les autres activités nécessitant une collecte spécifique.

Article UX 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

Article UX 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UX 6.1. La règle

UX 6.1.1. Aux abords de la RD307 actuelle et du projet de déviation :

Les constructions devront être implantées en retrait de 15 mètres minimum depuis l'alignement de l'emprise publique.

UX 6.1.2. Aux abords des autres voies* et emprise publiques :

Les constructions devront être implantées :
- soit à l'alignement
- soit en retrait de 5 mètres minimum.

UX 6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
- Pour permettre la pose d'un complexe d'isolation par l'extérieur si celui-ci ne dépasse pas 30 cm d'épaisseur
- Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante

- Lorsque les constructions voisines, excepté les annexes*, sont implantées à l'alignement ou avec un retrait* moindre ou supérieur afin de respecter une harmonie du front urbain et limiter l'impact visuel des pignons ;
- En cas de présence d'un Espaces paysagers protégés (EPP), l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ;

Article UX 7. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UX 7.1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.

UX 7.2. La règle

Par rapport à l'ensemble des limites séparatives, les constructions devront être implantées en retrait de 6 mètres minimum.

UX 7.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la pose d'un complexe d'isolation par l'extérieur si celui-ci ne dépasse pas 30 cm d'épaisseur
- Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante
- En cas de présence d'un Espaces paysagers protégés (EPP), l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Lorsqu'il s'agit de la réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général qui, compte tenu de leur nature ou de leur fonctionnement, supposent d'être implantés à un moindre retrait* ou à l'alignement ;
- Pour les constructions annexes d'une superficie totale cumulée n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et d'une hauteur de 3,50 mètres au faitage pour les toitures à pente et 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, il n'est pas fixé de règle.
- La marge de retrait* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives *.

Article UX 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter un retrait correspond à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Aucun retrait n'est imposé entre un bâtiment principal et ses annexes*.

Article UX 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UX 9.1. La règle

La superficie des parcelles ou unités foncières est calculée en « m² ».

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière*.

UX 9.2. Disposition particulière

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

Article UX 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UX 10.1. Disposition générale

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère*, faîtage*), cheminées et autres les ouvrages techniques exclus.

UX 10.2. La règle

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,60 mètres.

UX 10.3. Dispositions particulières

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

Lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.

Article UX 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

UX 11.1. Dispositions applicables aux constructions nouvelles

L'objectif général est de favoriser une architecture de qualité, qui soit innovante et qui pourra s'inspirer de l'architecture bioclimatique. La qualité pourra s'exprimer par les volumes, les proportions, le choix des matériaux et le choix des techniques de mise en œuvre. Seront évitées les architectures pauvres ou trop agressives, qui s'intégreraient mal dans le paysage.

UX 11.1.1. Les façades

Les façades en bordure des voies* et espaces publics devront être animées et traitées avec soin en jouant sur des éléments de modénature et de marquage. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec la même attention que les façades principales. Les devantures commerciales ne devront pas être trop voyantes. Les couleurs de matériaux de parement et de peintures devront être mats. Les couleurs vives ou fluorescentes sont proscrites.

UX 11.1.2. Les toitures et terrasses

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

Les toitures de toute nature (à pente ou non) pourront être végétalisées.

UX 11.2. Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions

UX 11.2.1. Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

Les travaux sur le bâti existant devront conserver et mettre en valeur l'architecture d'origine si elle le mérite. Dans le cas contraire, ils devraient avoir pour effet d'améliorer l'aspect extérieur de la construction.

L'architecture et la volumétrie des constructions d'origine présentant un intérêt architectural devront être respectées. La création de nouveaux percements devra s'intégrer dans la composition des façades (reprises des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

UX 11.2.2. Dispositions applicables aux extensions

L'extension d'un bâtiment doit faire l'objet d'un traitement architectural et l'utilisation de matériaux de haute qualité environnementale doit être privilégiée (parement ou bardage bois, mur végétal…).

Article UX 12. STATIONNEMENT

UX 12.1. Principes

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie* publique.

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

- Lorsque l'activité requiert la livraison de marchandises, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou à usage de bureau ou d'hébergement hôtelier sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert hormis en zone UXa, ce parc devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Ces bâtiments devront également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

UX 12.2. Nombre d'emplacements

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

UX 12.2.1. Constructions destinées aux bureaux*

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* destinée aux bureaux* est inférieure à 30 m² dans une même construction.

UX 12.2.1.1. pour les constructions comprises entre 30 et 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

UX 12.2.1.2. pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* ;
- 2 m² seront réservés et aménagés pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

UX 12.2.2. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier*

Il sera créé au moins 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ;

UX 12.2.3. Constructions destinées à l'artisanat*

Pour les constructions de moins de 100 m² de surface de plancher*, il sera créée au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher*.

Pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* ;
- 1 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

UX 12.2.4. Constructions destinées au commerce* :

Pour les constructions de moins de 100 m² de surface de plancher*, il sera créée au moins 2 places de stationnement.
Pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins :

- 5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher* ;
- 1 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

UX 12.2.5. Salle de restaurant* :

Il sera créé au moins :

- 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher* de salle de restaurant ;

- 1,5 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher* de salle de restaurant.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Article UX 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions.

UX 13.1. La règle

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, des aires de jeux et de loisirs ou des voies* seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie

UX 13.2. Les aménagements

- La continuité du terrain naturel doit être assurée avec les terrains voisins.
- Le retrait entre la voie* et la construction et Les marges de retrait définies à l'article UX7 doivent recevoir un aménagement paysager.
- Les aires de stockage et les édicules techniques doivent être masqués par des plantations et haies végétales.

UX 13.3. Les plantations

1 arbre de haute tige* devra être planté pour 200 m² d'espaces libres. Les essences allergènes conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental sont interdites.

UX 13.4. Les aires de stationnement

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 m² de la superficie des espaces de stationnement.

Concernant l'application des **articles UX 13.3 et UX 13.4,** c'est la règle la plus contraignante qui s'impose.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article UX 15. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont conseillées, ainsi que l'utilisation de matériaux durables.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière à bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie…) est recommandée.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est préconisé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article UX 16. RÉSEAU NUMÉRIQUE

Pour les constructions à usage d'habitation de trois logements et plus, ainsi que pour les constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier, devront être prévus à la construction, les réseaux internes permettant le raccordement à un réseau collectif de haut débit.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

La zone A se compose de trois secteurs : les secteurs Ae, An et Ar.
Le secteur Ar comprend un secteur particulier qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du PLU. Les occupations et utilisations du sol de ces secteurs devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec ces orientations d'aménagement.

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

Article A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A 1.1. Sont interdites :

A 1.1.1. Dans toute la zone

- Toute construction ou installation qui n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole et qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2.
- Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :
  . Toute construction
  . L'entreposage de matériel

A 1.1.2. Dans le secteur Ae :

- Tout aménagement entraînant une obstruction totale ou partielle ou un changement des écoulements (hors dispositif de régulation).
- Le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la libre circulation des écoulements.
- La construction de surfaces imperméabilisées

Article A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A 2.1. Sont autorisées :

A 2.1.1. Dans toute la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation* à condition que la présence permanente de l'exploitant soit nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et qu'elles utilisent le même accès routier que celui du bâtiment agricole.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole* à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- Les constructions, exhaussements et affouillements du sol à condition d'être liés au projet déclaré d'utilité publique de la déviation de la RD307

A 2.1.2. Dans le secteur An :

- L'extension de la construction principale à la date d'approbation du présent PLU à condition qu'elle n'excède pas 25 % de la surface de plancher* existante, sans dépasser 40 m².
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 15 m² d'emprise au sol* et leur hauteur 3,50 mètres pour les toitures à pentes et 3 mètres pour les toitures terrasses.

A 2.1.3. Dans le secteur Ar :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier* et à l'habitation* à condition qu'elles constituent une réutilisation des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du présent PLU, qu'elles s'inscrivent dans le volume existant et qu'elles ne compromettent pas l'exploitation agricole.

A 2.1.4. Dans le périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation n°3 délimité sur les documents graphiques du PLU et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU : la programmation définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation sera impérativement respectée.

A 2.2. Dispositions particulières

A 2.2.1. Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du dossier de PLU situés dans le secteur An :

Sont uniquement autorisés, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- les piscines de plein air dont le seul bassin pourra être couvert d'un dispositif de protection de 1 mètre ;
- l'aménagement d'accès aux constructions* de nature perméable.

A 2.2.2. Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme de toute la zone, à l'exception du secteur An : est uniquement autorisé, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif, l'aménagement d'accès aux constructions* de nature perméable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article A 3. ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

A 3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès* à une voie* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. La largeur de l'accès doit être adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à 3 mètres.
- les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

A 3.2. Voirie

A 3.2.1. La règle

Les voies* nouvelles devront :
- présenter une largeur adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction
- proposer des aménagements spécifiques à la circulation des piétons et des cycles.

A 3.2.2. Dispositions particulières

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de création de surface de plancher inférieure à 25 m² sur un bâti existant qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Article A 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A 4.1. Alimentation en eau potable

Toute extension* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

A 4.2. Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

A 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation devra :
- Soit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées ;
- Soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur. Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la

réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du Code de l'urbanisme. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées.

A 4.2.2. Eaux pluviales :

En fonction de la topographie du terrain et de la nature des sols, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif.
Toutefois, dans la mesure du possible et sauf impossibilité technique à préciser, doivent être privilégiés la rétention et l'infiltration des eaux pluviales et le stockage sur la parcelle pour un usage domestique (arrosage, eau de lavage…).
Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha, selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.
Les aires de stationnement seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

A 4.3. Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

A 4.4. Collecte des déchets

Un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé au regard des besoins du projet d'aménagement ou de construction, notamment pour les programmes supérieurs à trois logements, les établissements disposant d'un service de restauration et les autres activités nécessitant une collecte spécifique.

Article A 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

Article A 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A 6.1. La règle

A 6.1.1. Les constructions devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum.

A 6.1.2. Aux abords de la future déviation de la RD307, les constructions devront être implantées en retrait 15 mètres minimum.

A 6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la pose d'un complexe d'isolation par l'extérieur si celui-ci ne dépasse pas 30 cm d'épaisseur
- Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante
- Lorsque les constructions voisines, excepté les annexes*, sont implantées à l'alignement ou avec un retrait* moindre ou supérieur afin de respecter une harmonie du front urbain et limiter l'impact visuel des pignons;
- En cas de présence d'un Espaces paysagers protégés (EPP), l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Lorsqu'il s'agit de la réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général qui, compte tenu de leur nature ou de leur fonctionnement, supposent d'être implantés à un moindre retrait* ou à l'alignement ;

Article A 7. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A 7.1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.
Toutefois lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une voie* de statut privé, ce sont les règles fixées à l'article A 6 qui s'appliquent.

A 7.2. La règle

Les constructions pourront être implantées en contiguïté des limites ou en retrait.*

En cas de retrait, celui-ci devra être de 5 mètres minimum.

A 7.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la pose d'un complexe d'isolation par l'extérieur si celui-ci ne dépasse pas 30 cm d'épaisseur
- Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante

- En cas de présence d'un Espaces paysagers protégés (EPP), l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Pour les constructions annexes d'une superficie totale cumulée n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et d'une hauteur de 3,50 mètres au faitage pour les toitures à pente et 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, il n'est pas fixé de règle.
- La marge de retrait* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Article A 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter un retrait minimum de 4 mètres
Aucun retrait n'est imposé entre un bâtiment principal et ses annexes*.

Article A 9. EMPRISE AU SOL

A 9.1. La règle

La superficie des parcelles ou unités foncières est calculée en « m² ».

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière*.

A 9.2. Disposition particulière

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

Article A 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A 10.1. Disposition générale

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère*, faîtage*), cheminées et autres les ouvrages techniques exclus.

A 10.2. La règle

La hauteur maximale* des constructions est fixée à :

- 11 mètres pour les constructions à usage agricole ;
- 8 mètres pour les autres constructions.

A 10.3. Disposition particulière

Lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.

Article A 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A 11.1. Prescriptions générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages ou de clôtures :

- ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- doivent s'intégrer dans leur environnement et respecter, le cas échéant, les prescriptions architecturales de l'ensemble immobilier dans lequel ils s'inscrivent ;
- les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone doivent reprendre les caractéristiques de l'architecture rurale de l'Île-de-France ;
- doivent prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement ;
- peuvent exceptionnellement favoriser une architecture créative.

A 11.2. Toitures

A 11.2.1. Pentes

En cas de pente, celle-ci doit être comprise entre 35° et 45° par rapport à l'horizontal.

A 11.2.2. Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, seuls sont autorisés les matériaux traditionnels caractéristiques de l'Île-de-France d'aspect tuiles plates ou mécaniques, ardoises, zinc pré-patiné et cuivre.
Les toitures peuvent également être végétalisées.

A 11.2.3. Ouverture de toit

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, les ouvertures en toitures seront constituées de lucarnes, de verrières ou de châssis vitrés intégrés dans la couverture. Leur implantation doit être axée sur les ouvertures de la façade.
Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, leurs façades et leurs jouées doivent être verticales. Les lucarnes recouvertes par un toit à un seul pan sont interdites.
L'encombrement total des châssis ne dépassera pas le quart de la longueur horizontale du pan de toit. Les châssis de toit, de dimensions maximales 0,80 m de large par 1,20 m de haut, seront encastrés dans la couverture et non pas en saillie. Ils seront dépourvus de store ou volet roulant extérieur en surépaisseur par rapport au plan du vitrage.
Les verrières devront s'accrocher sur le faitage ou/et l'égout de la toiture.

A 11.2.4. Capteurs solaires

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout ou de faîtage.
L'implantation des capteurs solaires sur la toiture des bâtiments annexes sera privilégiée.

A 11.2.5. Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, d'autres dispositions que celles édictées ci-dessus pourront être retenues pour les toiture des extensions, des annexes et des vérandas, à condition d'une intégration harmonieuse avec la construction principale.

A 11.3. Façades

A 11.3.1. Teintes et matériaux

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au paysage urbain et être en harmonie avec l'aspect des constructions avoisinantes.
Les teintes des revêtements de façade, des volets, portes et clôtures doivent respecter le nuancier communal et être harmonisées en camaïeu. Dans le cas de projet d'aménagement ou de construction d'ensemble, les teintes devront respecter le nuancier du projet d'aménagement ou de construction s'il existe.
Les façades revêtues d'enduits doivent être de finition lissé ou gratté fin.
Lors des ravalements, les éléments de modénatures (encadrements de baies, bandeaux, corniches …) ainsi que les appareillages de briques ou de pierres doivent être préservés.

A 11.3.2. Ouvertures

Les proportions et l'ordonnancement des ouvertures doivent participer à une composition harmonieuse de la façade.
Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, les coffres de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits. Ils doivent être intégrés au linteau ou posés à l'intérieur du bâtiment.
Les volets battants existants devront être conservés ou remplacés à l'identique.

A 11.3.3. Eléments techniques

Les édicules, gaines et ouvrages techniques, les coffrets de branchement aux réseaux, les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être intégrés discrètement au bâti, non visibles de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager.

A 11.4. Dispositions particulières applicables au bâti ancien présentant un intérêt architectural ou historique (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

La démolition des constructions présentant un intérêt architectural ou historique peut être interdite.
Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection doivent conserver ou restaurer :

- l'ordonnancement et l'équilibre entre les éléments bâtis et les espaces végétalisés existants sur l'unité foncière ;
- l'architecture et la volumétrie des constructions et des ouvertures, les modénatures, balcons, corniches ferronneries, encadrements, éléments de décor, etc. ;
- les murs anciens constitués de matériaux apparents (pierre, brique...) ou revêtus d'enduits traditionnels à la chaux.
- les toitures composées de petites tuiles plates ;
- les portes cochères, porches et ouvertures caractéristiques du bâti ancien d'origine rurale ;
- les clôtures, grilles et murs de qualité qui participent à l'intérêt architectural et paysager du quartier ;

A 11.5. Clôtures

Les clôtures doivent participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leur matériau doivent présenter une harmonie avec les clôtures voisines et la construction principale.
Les panneaux claustra en pin sont interdits.
L'emploi de matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.
Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement, restaurées ou remplacées par des matériaux de qualité équivalente si leur état n'en permet pas la conservation.

A 11.5.1. Clôtures sur voie* ou emprise publique

Les clôtures sur rue doivent être constituées au moins d'une bordure délimitant le domaine public ou d'un mur bahut enduit, peint ou en pierres apparentes d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, le cas échéant surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.
La hauteur maximale des clôtures, éléments de portails et piliers compris, est limitée à 2,00 mètres à compter du niveau du domaine public au droit de la clôture.
Seuls les systèmes d'occultation végétalisés sont autorisés. Toutefois, le dispositif à claire-voie peut être partiellement occulté sur une hauteur maximum de 0,80 mètre au moyen d'échalas de bois de teintes naturelles.
Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

A 11.5.2. Clôtures sur limites séparatives et le long des sentes et chemins

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ou d'un mur en pierres apparentes. Elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.
Les murs en pierres seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés.
Les clôtures situées dans les espaces verts à préserver localisés aux plans de zonage, doivent être ajourées et doublées d'une haie vive pour conserver l'unité et la qualité de l'espace vert.
Les clôtures créées côté impair de la route de Sainte Gemme devront être étudiées avec un soin particulier. Elles devront être réalisées avec des essences végétales sauvages (haies d'aubépines, par exemple), s'intégrant de manière harmonieuse et leur hauteur devra être étudiée de manière à ne pas occulter totalement les cônes de vue vers la Plaine de Versailles.

A 11.5.3. Dispositions particulières

Une hauteur de clôture différente de la règle ci-dessus peut être autorisée ou imposée afin de respecter une harmonie avec les clôtures voisines ;
Dans les secteurs identifiés sur le document graphique la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m, afin de préserver les vues.
D'autres dispositions pourront être retenues pour la pose d'équipements techniques comme les coffrets des concessionnaires qui devront s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Article A 12. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

A 12.1. En toute zone : le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie* publique.

A 12.2. En secteur Ar :

A 12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

Toute construction destinée à l'habitation devra avoir un minimum de 2 places de stationnement par logement.

A 12.2.1.1. Pour les constructions inférieures à 150 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

A 12.2.1.2. Pour les constructions comprises entre à 150 m² et 250 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 3 places de stationnement

A 12.2.1.3. Pour les constructions supérieures à 250 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins : 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher* ;

A 12.2.1.4. Dispositions particulières

A 12.2.1.4.1. pour les constructions comportant moins de trois logements, il ne pourra être exigés plus de 4 places de stationnement par logement

A 12.2.1.4.2. pour les constructions comportant plus de trois logements **:**
- chaque emplacement doit présenter une surface moyenne de 25 m², dégagements compris ;
- la réalisation de places de stationnement commandées est interdite uniquement lorsque l'espace de stationnement est collectif, clos et fermé ;
- 1 m² sera réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 70 m² de surface de plancher*.

A 12.2.2. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier*

Il sera créé au moins 1 place de stationnement par chambre d'hôtel

Article A 13. ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions.

A 13.1. Les espaces paysagers protégés (EPP)

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU :
En dehors des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières définies à l'article A2, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.
Ils doivent être conservés en pleine terre*.

A 13.2. Sur les terrains en bordure des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :

Les arbres* existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres* d'essence locale et adaptée. Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont mentionnées dans la « liste des espèces locales » au « Titre V : Lexique » du présent document.

A 13.3. Paysagement des abords des constructions :

Une haie ou un bosquet composite, mélangeant arbres* de haut jet et arbustes, d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*, doit être maintenue, remplacée ou créée aux abords directs de la construction.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article A 15. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont conseillées, ainsi que l'utilisation de matériaux durables.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière à bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie…) est recommandée.
Pour les espaces réservés aux stationnements, il est préconisé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article A 16. RÉSEAU NUMÉRIQUE

Sans objet

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

La zone N se compose d'un secteur Nl.

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

Article N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

N 1.1. Sont interdites :

N 1.1.1. Dans toute la zone :

- Toute construction ou installation qui n'est pas destinée à l'exploitation forestière et qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article N2.

N 1.1.2. Dans toute la zone, à l'exception du secteur Nl :

- Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :
  - . Toute construction
  - . L'entreposage de matériel

N 1.1.3. Dans le secteur Nl :

- Dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :
  - . Toute construction
  - . L'entreposage de matériel

N 1.2. Dispositions particulières

N 1.2.1. Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du dossier de PLU :

- Toute construction
- Tout aménagement entraînant une obstruction totale ou partielle ou un changement des écoulements (hors dispositif de régulation)
- Le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la libre circulation des écoulements.

Article N 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

N 2.1. Sont autorisées :

N 2.1.1. Dans toute la zone

- Les constructions et les dispositifs nécessaires aux activités forestières* à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu.
- L'aménagement des constructions existantes à condition de respecter l'équilibre du milieu.
- Les constructions, exhaussements et affouillements du sol à condition d'être liés au projet déclaré d'utilité publique de la déviation de la RD 307.

N 2.1.2. Dans le secteur Nl :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation naturelle du secteur.
- Les constructions et installations liées à la pratique du golf à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation naturelle du secteur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article N 3. ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

N 3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès* à une voie* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. La largeur de l'accès doit être adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à 3 mètres.
- les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

N 3.2. Voirie

N 3.2.1. La règle

Les voies* nouvelles devront :
- présenter une largeur adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction ;
- proposer des aménagements spécifiques à la circulation des piétons et des cycles.

N 3.2.2. Dispositions particulières

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de création de surface de plancher inférieure à 25 m² sur un bâti existant qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Article N 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

N 4.1. Alimentation en eau potable

Toute extension* ou construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

N 4.2. Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

N 4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation devra :

- Soit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées ;
- Soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur. Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du Code de l'urbanisme. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées.

N 4.2.2. Eaux pluviales :

En fonction de la topographie du terrain et de la nature des sols, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif.
Toutefois, dans la mesure du possible et sauf impossibilité technique à préciser, doivent être privilégiés la rétention et l'infiltration des eaux pluviales et le stockage sur la parcelle pour un usage domestique (arrosage, eau de lavage…).
Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha, selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.
Les aires de stationnement seront assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

N 4.3. Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

N 4.4. Collecte des déchets

Un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé au regard des besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction notamment pour les programmes supérieurs à trois logements, les établissements disposant d'un service de restauration et les autres activités nécessitant une collecte spécifique.

Article N 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

Article N 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

N 6.1. La règle

Les constructions devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum.

N 6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la pose d'un complexe d'isolation par l'extérieur si celui-ci ne dépasse pas 30 cm d'épaisseur
- Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante
- Lorsque les constructions voisines, excepté les annexes*, sont implantées à l'alignement ou avec un retrait* moindre ou supérieur afin de respecter une harmonie du front urbain et limiter l'impact visuel des pignons;
- En cas de présence d'un Espaces paysagers protégés (EPP), l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Lorsqu'il s'agit de la réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général qui, compte tenu de leur nature ou de leur fonctionnement, supposent d'être implantés à un moindre retrait* ou à l'alignement ;

Article N 7. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

N 7.1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 6.
Toutefois lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une voie* de statut privé, ce sont les règles fixées à l'article N 6 qui s'appliquent.

N 7.2. La règle

Les constructions devront être implantées en retrait

N 7.3. Calcul des retraits par rapport aux limites séparatives* latérales

N 7.3.1. Pour les parties de construction comportant des baies :
Le retrait sera de 8 mètres minimum.

N 7.3.2. Pour les parties de construction ne comportant pas de baies :

Le retrait sera de 4 mètres minimum.

N 7.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour permettre la pose d'un complexe d'isolation par l'extérieur si celui-ci ne dépasse pas 30 cm d'épaisseur
- Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante
- En cas de présence d'un Espaces paysagers protégés (EPP), l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- Lorsqu'une construction fait l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ;
- Pour les constructions annexes d'une superficie totale cumulée n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et d'une hauteur de 3,50 mètres au faitage pour les toitures à pente et 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, il n'est pas fixé de règle.
- La marge de retrait* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives *.

Article N 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 9. EMPRISE AU SOL

N 9.1. La règle

La superficie des parcelles ou unités foncières est calculée en « m² ».

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière*.

N 9.2. Disposition particulière

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

Article N 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N 10.1. Disposition générale

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère*, faîtage*), cheminées et autres les ouvrages techniques exclus.

N 10.2. La règle

La hauteur maximale des constructions* est fixée à 9 mètres.

N 10.3. Disposition particulière

Lorsqu'il s'agit de travaux sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.

Article N 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

N 11.1. Prescriptions générales

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages ou de clôtures :

- ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- doivent prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement ;
- peuvent exceptionnellement favoriser une architecture créative.

N 11.2. Capteurs solaires

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout ou de faîtage.
L'implantation des capteurs solaires sur la toiture des bâtiments annexes sera privilégiée.

N 11.3. Teintes et matériaux

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au paysage urbain et être en harmonie avec l'aspect des constructions avoisinantes.
Les teintes des revêtements de façade, des volets, portes et clôtures doivent respecter le nuancier communal et être harmonisées en camaïeu. Les façades revêtues d'enduits doivent être de finition lissé ou gratté fin.
Lors des ravalements, les éléments de modénatures (encadrements de baies, bandeaux, corniches …) ainsi que les appareillages de briques ou de pierres doivent être préservés.

N 11.4. Ouvertures

Les proportions et l'ordonnancement des ouvertures doivent participer à une composition harmonieuse de la façade.
Les coffres de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits. Ils doivent être intégrés au linteau ou posés à l'intérieur du bâtiment.
Les volets battants existants devront être conservés ou remplacés à l'identique.

N 11.5. Eléments techniques

Les édicules, gaines et ouvrages techniques, les coffrets de branchement aux réseaux, les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être intégrés discrètement au bâti, non visible de l'espace public et caché du voisinage par un traitement paysager.

N 11.6. Dispositions particulières applicables au bâti ancien présentant un intérêt architectural ou historique (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

La démolition des constructions présentant un intérêt architectural ou historique peut être interdite.

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection doivent conserver ou restaurer :

- l'ordonnancement et l'équilibre entre les éléments bâtis et les espaces végétalisées existants sur l'unité foncière ;
- l'architecture et la volumétrie des constructions et des ouvertures, les modénatures, balcons, corniches ferronneries, encadrements, éléments de décor, etc. ;
- les murs anciens constitués de matériaux apparents (pierre, brique...) ou revêtus d'enduits traditionnels à la chaux.
- les toitures composées de petites tuiles plates ;
- les portes cochères, porches et ouvertures caractéristiques du bâti ancien d'origine rurale ;
- les clôtures, grilles et murs de qualité qui participent à l'intérêt architectural et paysager du quartier ;

N 11.7. Clôtures

Les clôtures doivent participer harmonieusement au paysage urbain. Leur aspect et leur matériau doivent présenter une harmonie avec les clôtures voisines et la construction principale.
Les panneaux claustra en pin sont interdits.
L'emploi de matériaux tels que tôle ondulée, barbelés, canisses, tous types de tissus, brandes de bruyère et plaques de plastique sont interdits, ainsi que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, etc.
Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural et esthétique ou participant à la qualité paysagère du secteur doivent être conservées et entretenues soigneusement, restaurées ou remplacées par des matériaux de qualité équivalente si leur état n'en permet pas la conservation.

N 11.7.1. Clôtures sur voie* ou emprise publique

Les clôtures sur rue doivent être constituées au moins d'une bordure délimitant le domaine public ou d'un mur bahut enduit, peint ou en pierres apparentes d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, le cas échéant surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.
La hauteur maximale des clôtures, éléments de portails et piliers compris, est limitée à 2,00 mètres à compter du niveau du domaine public au droit de la clôture.
Seuls les systèmes d'occultation végétalisés sont autorisés. Toutefois, le dispositif à claire-voie peut être partiellement occulté sur une hauteur maximum de 0,80 mètre au moyen d'échalas de bois de teintes naturelles.
Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

N 11.7.2. Clôtures sur limites séparatives et le long des sentes et chemins

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ou d'un mur en pierres apparentes. Elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.
Les murs en pierres seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés.
Les clôtures situées dans les espaces verts à préserver localisés aux plans de zonage, doivent être ajourées et doublées d'une haie vive pour conserver l'unité et la qualité de l'espace vert.
Les clôtures créées côté impair de la route de Sainte Gemme devront être étudiées avec un soin particulier. Elles devront être réalisées avec des essences végétales sauvages (haies d'aubépines, par exemple), s'intégrant de manière harmonieuse et leur hauteur devra être étudiée de manière à ne pas occulter totalement les cônes de vue vers la Plaine de Versailles.

N 11.7.3. Dispositions particulières **:**
Une hauteur de clôture différente de la règle ci-dessus peut être autorisée ou imposée afin de respecter une harmonie avec les clôtures voisines ;
Dans les secteurs identifiés sur le document graphique la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m, afin de préserver les vues.
D'autres dispositions pourront être retenues pour la pose d'équipements techniques comme les coffrets des concessionnaires qui devront s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Article N 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie* publique.

Article N 13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions.

N 13.1. Les Espaces Boisés Classés repérés sur les documents graphiques, pièce n°5 du dossier de PLU, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et 113-2 du Code de l'urbanisme.

N 13.2. Dans les Espaces Paysagers Protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques, pièce n°5 du dossier de PLU :

En dehors des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières définies à l'article N2,

- les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.
- Ils doivent être conservés en pleine terre*.

N 13.3. Sur les terrains en bordure des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :
Les arbres* existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres* d'essence locale et adaptée. Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont mentionnées dans la « liste des espèces locales » au « Titre V : Lexique » du présent document.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article N 15. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont conseillées, ainsi que l'utilisation de matériaux durables.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière à bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, géothermie…) est recommandée.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est préconisé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

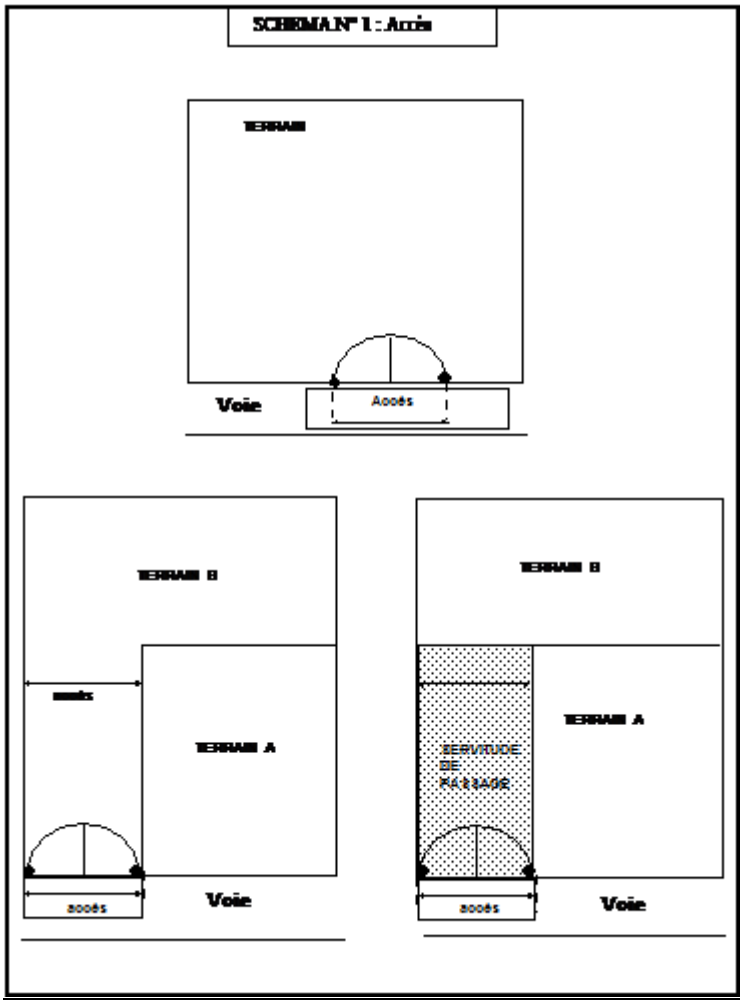
Article N 16. RÉSEAU NUMÉRIQUE

Sans objet

TITRE V : LEXIQUE

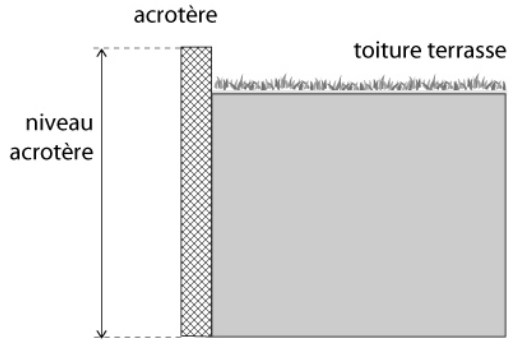
DÉFINITIONS

ACCÈS: L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain (portail), la construction (porche) ou l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain (servitude de passage) et la voie *ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



ACROTERE :

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon*.



AFFOUILLEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement désigne la limite entre l'emprise d'une voie *de circulation publique et la propriété privée, déterminée ou non par un plan d'alignement. La limite d'emprise des voies* privées et des emplacements réservés pour la création ou l'élargissement d'une voie* se substitue à l'alignement des voies* publiques.

ANNEXES À LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les annexes sont des bâtiments non destinées à l'habitation ou aux activités de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise…). Une annexe ne peut être assimilée à une extension, ni communiquer directement avec le bâtiment principal.

ARBRE

Végétal ligneux de taille élevée, dont le tronc ne se ramifie qu'à partir d'une certaine hauteur.
Un arbre est dit de "haute tige" ou de « haut jet » dès lors que son tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètres de haut et 15 à 20 centimètres de circonférence à 1 m du sol.

BAIE

Ne constitue pas une baie :
une ouverture située au-dessus du plancher :
- à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée ;
- à plus de 1,90 mètres pour les étages ;

un chassis fixe à vitrage translucide ;
des pavés de verre.

BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ

La bande de constructibilité délimite une largeur de terrain mesurée depuis l'alignement* des voies* existantes avant la date d'approbation du PLU, dans laquelle est autorisée l'édification des constructions principales.
Seules les piscines découvertes et les annexes* dans la limite de surface fixée par le règlement pourront être réalisées à l'extérieur de la bande constructible.

CONSTRUCTION

Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

DESTINATIONS DES LOCAUX

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat…).

1. **Construction destinée à l'habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.
Est considéré comme un logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

2. **Construction destinée à l'hébergement hôtelier**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

3. Construction destinée aux bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes* dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

4. Construction destinée au commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes* (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

5. Construction destinée à l'artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes* où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

6. Construction destinée à l'industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

7. Construction destinée à l'exploitation agricole ou forestière

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes* où sont exercées les activités liées à l'exploitation agricole et forestière. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à l'activité agricole et forestière sans restriction de surface. Il s'agit également des locaux où sont exercées par un exploitant agricole, des activités dans le prolongement de l'acte de production ou support pour l'exploitation.
Une exploitation agricole est une activité économique dirigée par un exploitant :
mettant en valeur un terrain disposant au moins de moitié de la surface minimum d'installation correspondant au type de culture pratiquée telle que définie par l'arrêté préfectoral du 27 février 2007 établissant le schéma directeur des structures agricoles des Yvelines
ou, dans le cas d'élevage ou de production hors sol, disposant du coefficient d'équivalence défini par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 modifié.

8. Construction destinée à la fonction d'entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

9. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :
les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, …)
les constructions et installations techniques nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs…) ;
les équipements de superstructures : crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ; les établissements pénitentiaires ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ... ; les

établissements d'action sociale ; les résidences sociales ; les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; les établissements sportifs à caractère non commercial ;
les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol des constructions en superstructures, exception faite des éléments architecturaux de façade, des débords de toiture, des balcons, locaux de collecte des déchets, des complexes d'isolation extérieure , des rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite et des annexes dont la surface totale cumulée n'excède pas 12 m² d'emprise au sol*.

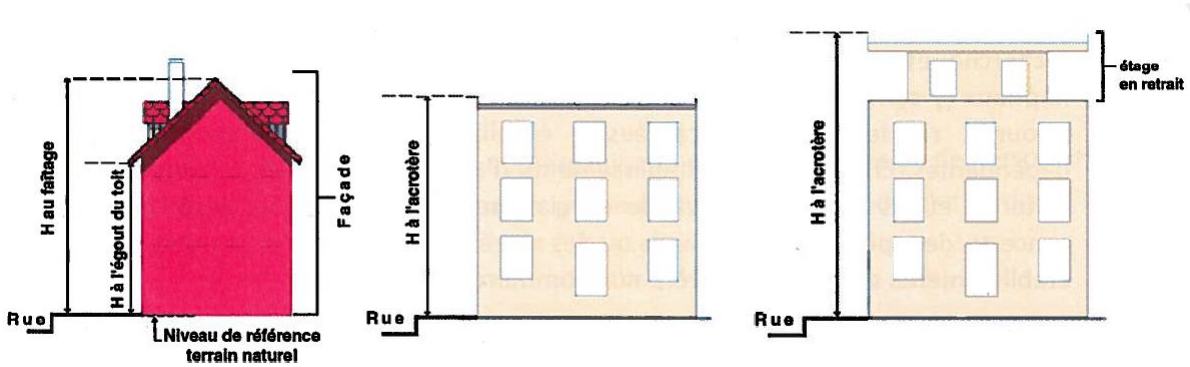
EXHAUSSEMENT DE SOL :
Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 1 000 m² et si la hauteur excède 2 mètres.

ESPACE VERT PERMEABLE DE PLEINE TERRE :
Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe pas d'ouvrage projeté dans les tréfonds. Sont inclus les espaces accessoires contribuant à l'aménagement desdits espaces et jardins (notamment les passages piétons dallés, bassins, pergolas). Sont exclus les rampes d'accès.

ESPACE VERT ÉCO – AMÉNAGEABLE:
Les espaces verts éco-aménageable au sens du présent règlement sont les espaces verts sur dalle : espaces verts sur dalle de parking ou de sous-sol avec une épaisseur de terre végétale au moins de 60 centimètres.

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :
L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. La surface nouvelle ne pourra excéder 50% de la surface de plancher du bâtiment d'origine sans être qualifiée de construction nouvelle.

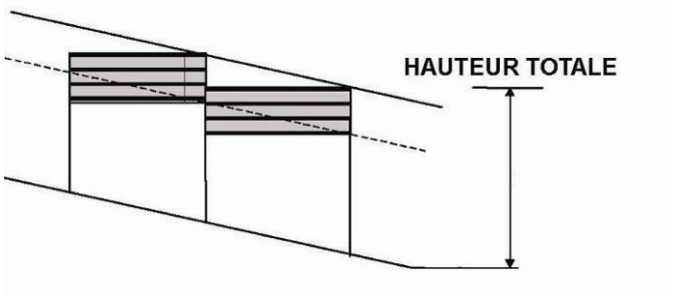
FAITAGE :
Le faîtage correspond à la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes différentes



HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
Il s'agit de la hauteur maximale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel*.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machineries d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasse.



INSTALLATIONS CLASSÉES ou INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE):

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations dans en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Il s'agit des limites de la propriété autres que celles situées en bordure des voies* ou emprises publiques* (alignement*).

Elles se composent :

Des limites séparatives latérales

La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie* doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

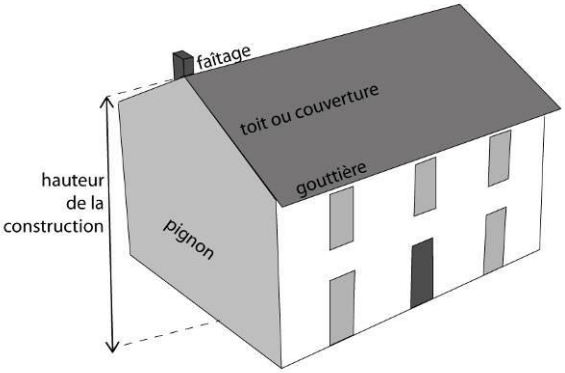
Des autres limites séparatives qui délimitent la propriété et sont opposées à la voie*

RETRAIT

Le retrait est mesuré perpendiculairement de chaque point de la construction au point le plus proche de la voie*, de l'emprise publique, de la limite séparative, ou d'une autre construction, non compris les décors de façade, les corniches, les perrons, les marquises, les balcons, les débords de toiture, les oriels, les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite et au stationnement en sous-sol ainsi que les parties enterrées des constructions.

PIGNON et MUR PIGNON :

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acceptation moderne, le **mur pignon** est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.



PLACES COMMANDÉES :

Place de stationnement située derrière une autre place de stationnement. La place commandée n'est donc pas directement accessible depuis l'allée de desserte des stationnements mais est commandée par la première.

UNITE FONCIERE

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière*.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

VOIE

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies* ouvertes à la circulation générale, de statut public desservant au moins 3 logements à l'exception des pistes cyclables, sentiers, à partir desquels aucun projet d'aménagement ou de construction ne peut avoir un accès automobile.

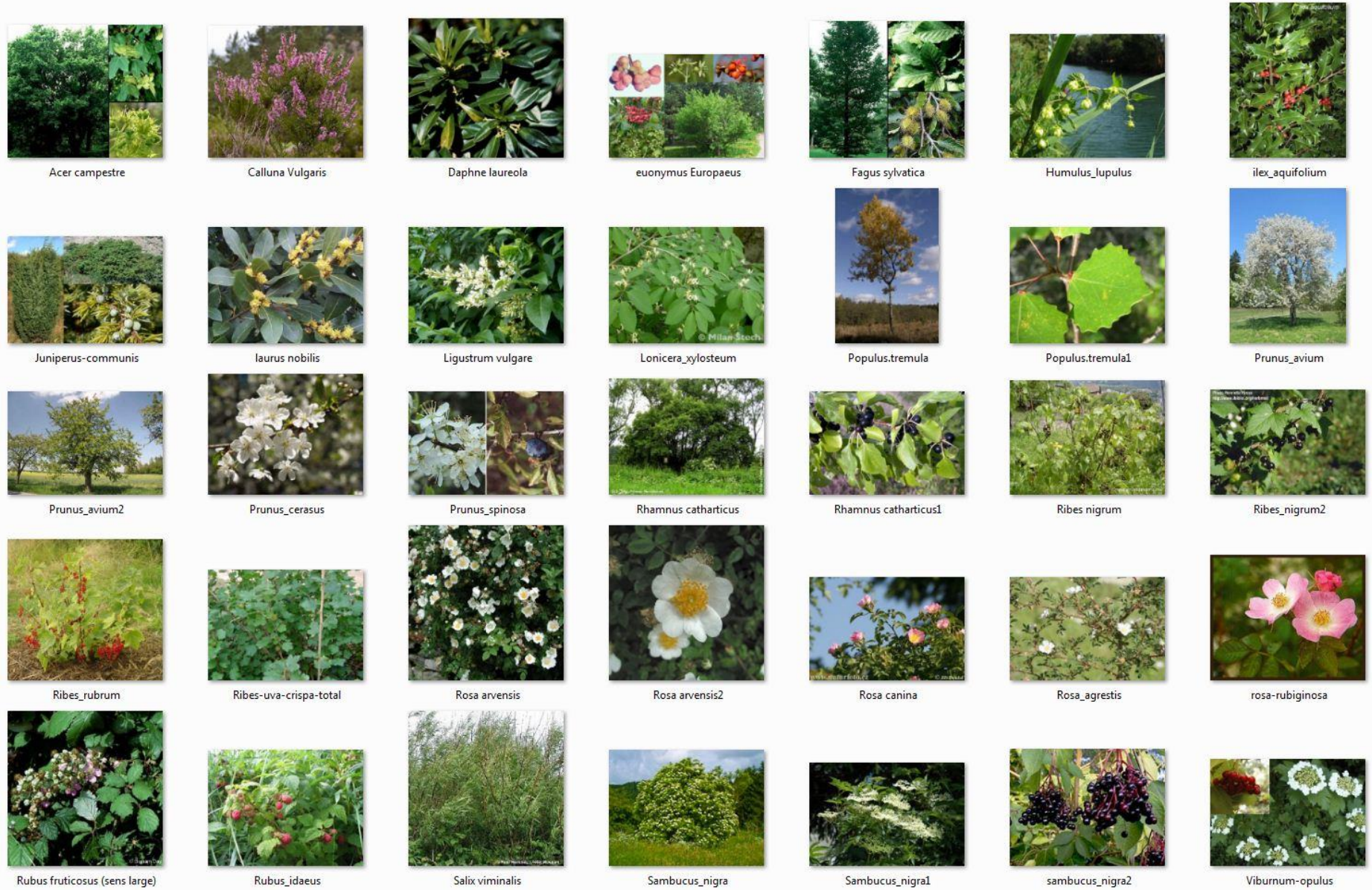
TITRE VI : ANNEXES

LISTE DES ESSENCES LOCALES

Le présent règlement fait référence, notamment à l'article 13, aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.
Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes.
Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :
Les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phylostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (Reynoutria Japonica) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :
Acer pseudoplatanus (érable sycomore)
Alnus glutinosa (aulne glutineux)
Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
Corylus avellana (coudrier / noisetier)
Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
Fraxinus excelsior (frêne commun)
Prunus avium (merisier)
Quercus pedonculata (chêne pédonculé)
Salix alba (saule blanc)
Salix caprea (saule marsault)
Salix cinerea (saule cendré)
Salix purpurea (saule pourpre)
Sambucus nigra (sureau noir)
Sambucus nigra (sureau à grappes)
Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)
Viburnum opulus (viorne obier)

nom commun	nom latin	taille	mois de floraison	biodiversité	coul. fleurs
Aubépine à deux styles	*Crataegus laevigata*	3m	IV/V	mellifère et favorable aux oiseaux	blanc
Aubépine à un style	*Crataegus monogyna*	10m	V/VI	non	blanc
Callune fausse-Bruyère	*Calluna vulgaris*	1m	VII/IX	mellifère	rose
Camérisier à balais	*Lonicera xylosteum*	2m	V/VI	non	jaunâtre
Cassissier	*Ribes nigrum*	2m	IV/V	non	vert-rouge
Charme	*Carpinus betulus*	25m	IV/V	non	vert
Clématite brûlante	*Clematis flammula*	3m	VII/IX	non	blanc
Cornouiller mâle	*Cornus mas*	6m	II/IV	non	jaune
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguineum*	5m	V/VII	non	blanc
Daphné Lauréole	*Daphne laureola*	1m	II/III	non	vert
Eglantier rouillé	*Rosa rubiginosa*	3m	VI/VII	non	rose
Erable champêtre	*Acer campestre*	15m	IV/V	non	vert-jaune
Framboisier sauvage	*Rubus idaeus*	2m	V/VIII	utile à la faune	blanc
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	5m	V/VI	non	vert-brun
Genévrier commun	*Juniperus communis*	5-10m	V/VI	non	discrète
Griottier	*Prunus cerasus*	10m	IV/V	non	blanc
Gros. à maquereaux sauvage	*Ribes uva-crispa*	1,5m	III/IV	non	vert, rouge
Groseiller rouge sauvage	*Ribes rubrum*	2m	III/IV	non	vert-jaune
Hêtre	*Fagus sylvatica*	40m	IV/V	utile à la faune	vert
Houblon	*Humulus lupulus*	5m	VI/IX	non	vert-jaune
Houx commun	*Ilex aquifolium*	20m	V/VI	non	blanc
Laurier noble ou sauce	*Laurus nobilis*	8m	III/V	non	blanchâtre
Merisier	*Prunus avium*	25m(croissance rapide)	IV/V	non	blanc
Mûrier des haies	*Rubus fruticosus (sens large)*	3m	VI/VIII	utile à la faune et mellifère	blanc/ ros.
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*	5m	V/VI	favorable aux oiseaux	jaunâtre
Noisetier	*Corylus avellana*	10m	II/III	utile à la faune	jaune
Prunellier	*Prunus spinosa*	5m	III/IV	mellifère	blanc
Rosier agreste	*Rosa agrestis*	3m	VI/VII	non	blanc
Rosier des champs	*Rosa arvensis*	2m	VI/VII	non	blanc
Rosier des chiens	*Rosa canina*	5m	V/VII	non	rose pâle
Saule des vanniers	*Salix viminalis*	10m	IV	non	jaune
Saule pourpre	*Salix purpurea*	6m	III/IV	non	rouge
Sureau noir	*Sambucus nigra*	10m	VI/VII	utile à la faune	crème
Tremble	*Populus tremula*	20m(croissance rapide)	III/IV	non	verdâtre
Troëne vulgaire	*Ligustrum vulgare*	3m	VI/VII	mellifère	blanc
Vigne blanche	*Clematis vitalba*	20m	VI/VIII	non	crème
Viorne obier sauvage	*Viburnum opulus*	4m	V/VI	non	blanc


Acer campestre
Calluna Vulgaris
Daphne laureola
euonymus Europaeus
Fagus sylvatica
Humulus_lupulus
ilex_aquifolium
Juniperus-communis
laurus nobilis
Ligustrum vulgare
Lonicera_xylosteum
Populus.tremula
Populus.tremula1
Prunus_avium
Prunus_avium2
Prunus_cerasus
Prunus_spinosa
Rhamnus catharticus
Rhamnus catharticus1
Ribes nigrum
Ribes_nigrum2
Ribes_rubrum
Ribes-uva-crispa-total
Rosa arvensis
Rosa arvensis2
Rosa canina
Rosa_agrestis
rosa-rubiginosa
Rubus fruticosus (sens large)
Rubus_idaeus
Salix viminalis
Sambucus_nigra
Sambucus_nigra1
sambucus_nigra2
Viburnum-opulus

ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI À PROTÉGER

Les éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du dossier de PLU, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sont les suivants :

Numéro	Elément bâti	Localisation
1	Ancienne ferme de la Tuilerie Bignon	chemin de la Côte Robinot
2	Ancienne ferme de la Tuilerie Bignon	rue Henri Freyssineau
3	Pavillon de l'Arènes	Forêt de Marly
4	Bâtiments – propriété de la Ranchère	1 rue Charles de Gaulle
5	Bâtiment	1 route de Villepreux
6	Bâtiment	11 rue Charles de Gaulle
7	Bâtiment	13 rue Charles de Gaulle
8	Ferme de Saint-Nom	2,4, 6 et 8 rue Piolet
9	Bâtiments et mur	1 rue de la Fontaine des Vaux 2 et 4 rue Charles de Gaulle
10	Maison bourgeoise	10 route de Valmartin
11	Bâtiment	22 bis avenue des Platanes
12	Ancienne ferme	2 rue des Deux Croix – 1, chemin de l'Abreuvoir
13	Ancienne ferme	1 bis chemin de l'Abreuvoir
14	Maison bourgeoise	32 route de Saint-Germain
15	Maison bourgeoise	47 route de Saint-Germain
16	Mur	45 et 47 route de Saint-Germain
17	Mur	rue Lecoq
18	Château de la Bretèche	51 bis, route de Saint-Germain
19	Bâtiment	22 bis route de Saint-Germain

20	Bâtiments	13 ter rue Lecoq
21	Mur	11 rue Lecoq
22	Mur	4 rue Lecoq
23	Bâtiment	2 rue Lecoq
24	Bâtiment et murs	3 boulevard des Plants
25	Bâtiment	13 boulevard des Plants
26	Bâtiment	10 boulevard des Plants
27	Bâtiment	24-26 boulevard des Plants
28	Bâtiment	28 boulevard des Plants
29	Bâtiment	36 boulevard des Plants
30	Bâtiment	17 boulevard des Plants
31	Bâtiment	15 boulevard des Plants
32	Bâtiments	4 Rue Lecoq
33	Bâtiments	35, 37 et 39 route de Saint Germain
34	Bâtiments	29 à 33 route de Saint Germain
35	Bâtiment	23 route de Saint Germain
36	Ensemble de bâtiments ruraux et murs	1 rue Guitel

37	Maison rurale	4 rue Guitel
38	Bâtiment	36 route de Saint Germain
39	Bâtiment	34 route de Saint-Germain
40	Bâtiment	30 route de Saint-Germain
41	Bâtiment	28 route de Saint-Germain
42	Maison rurale	21 route de Saint-Germain
43	Maison bourgeoise	9 bis route de Saint-Germain
44	Ferme de Valmartin	107 rue de Valmartin
45	Bâtiment	126 route de Sainte-Gemme
46	Bâtiment	149 route de Sainte-Gemme
47	Fontaine	fond de Berthe
48	Mur	7 route de Sainte-Gemme
49	Murs	34, 36 chemin de l'Abreuvoir
50	Mur	26 chemin de l'Abreuvoir
51	Bâtiment	19 rue Charles de Gaulle
52	Maison forestière	D98
53	Maison du Portier	Route de St Germain

ÉLÉMENTS DU PAYSAGE À PROTÉGER

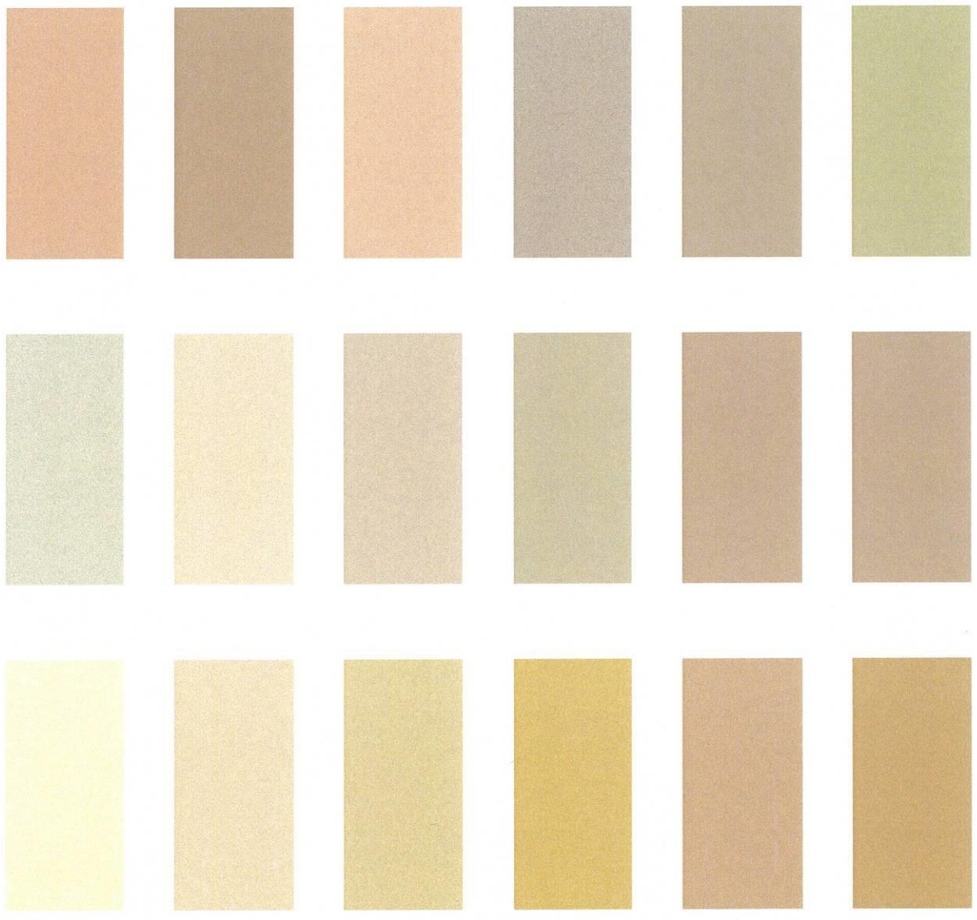
Les éléments du paysage repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du dossier de PLU, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme sont les suivants :

- vallons de la plaine agricole
- cônes de vue depuis la route de Sainte-Gemme sur la plaine agricole
- cônes de vue depuis la route du Valmartin sur la plaine agricole
- abords de la RD307 dans la plaine agricole
- secteur des Trente Arpents
- lisières forestières
- abords de la route de Sainte-Gemme entre la Bretèche et le Valmartin
- franges des espaces urbanisés en bordure des espaces agricoles
- abords du château de la Bretèche
- abords de la ferme située à l'angle de la rue de Deux Croix et du chemin de l'Abreuvoir
- abords de la propriété de la Ranchère
- espace paysagers aux abords du golf dans le hameau de la Tuilerie
- espaces collectifs du domaine de la Fontaine
- espaces collectifs de la résidence du Pré Saint-Nom
- espaces collectifs de la résidence du Buisson Sainte-Anne
- espaces collectifs de la résidence du Parc de Galie
- espaces collectifs de la résidence du Clos Salibert
- fonds de jardins sur les abords de la future déviation de la RD 307
- cœurs d'îlots paysagers

NUANCIER COMMUNAL

LE NUANCIER DES COULEURS CONSTANTES :

pour les enduits de finition ou badigeons, destiné au ravalement des constructions neuves ou pour les façades existantes recouvertes initialement d'un enduit entièrement couvrant.



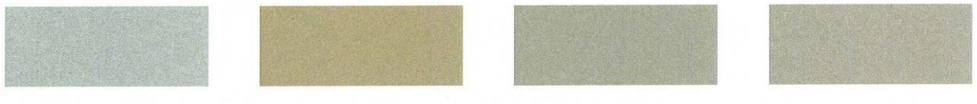
Il est conseillé de procéder à des essais avant de choisir définitivement la teinte du corps de façade et celles des éléments menuisés et de ferronnerie.

Les éléments menuisés répétitifs pourront aussi être dans la teinte du fond plus soutenue ou éclaircie selon les cas.

L'étude de coloration se fera au cas par cas.

LE DÉCOR DES FAÇADES :

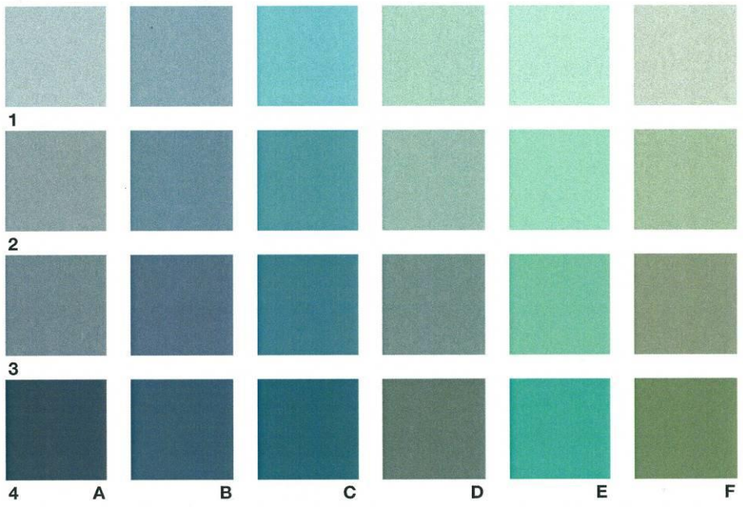
il est en général dans la teinte du fond, plus soutenue ou éclaircie selon les cas.
Les soubassements respectent cette règle, mais peuvent aussi être des gris colorés.



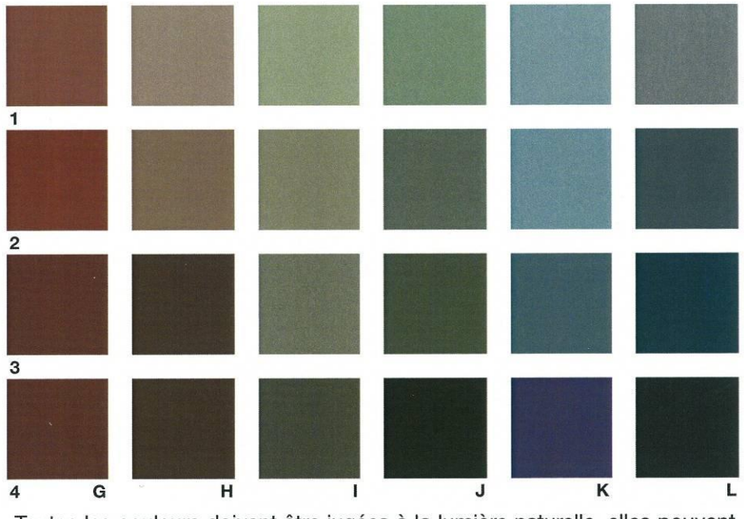
LE NUANCIER DES COULEURS PONCTUELLES

propose un choix de teintes pour les éléments menuisés répétitifs (volets, portes…) et pour les éléments de ferronnerie (portails, clôtures…), les châssis de fenêtre seront blanc ou blanc cassé.

LES ÉLÉMENTS MENUISÉS



LES ÉLÉMENTS DE FERRONNERIES



Toutes les couleurs doivent être jugées à la lumière naturelle, elles peuvent être éclaircies.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du dossier de PLU, au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme sont les suivants :

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
			Approchée en m²
1	Déviation de la RD307	Conseil Général	263 000
2	Stationnement – rue de la Fontaine des Vaux	Commune	865
3	Aménagement d'espace public – rue Colette	Commune	2 055
4	Voirie – rue du Valmartin	Commune	170
5	Voirie – chemin de la Pluette	Commune	1570
6	Voirie – chemin de l'Orme	Commune	180
7	Voirie – rue de Valmartin	Commune	1 845
8	Voirie – route de Ste Gemme	Commune	1 210
9	Voirie – chemin du Bois des Arpents	Commune	1 285
10	Voirie – rue des Platanes	Commune	230
11	Voirie – rue de la Fontaine des Vaux	Commune	880
12	Voirie – rue Guitel	Commune	585
13	Voirie – rue Charles De Gaulle	Commune	85
14	Stationnement – rue Charles De Gaulle	Commune	390
15	Voirie – chemin du Vivier	Commune	155
16	Voirie – chemin des Longues Raies	Commune	505
17	Voirie – chemin de la Procession – rue du Valmartin	Commune	1 305
18	Voirie – route des deux Croix – rue du Valmartin	Commune	1 440
19	Voirie – route des deux Croix	Commune	890
20	Voirie – rue Arthur Rimbaud	Commune	140

STATIONNEMENT DES VÉLOS ET CONDITIONS DE RECHARGES DES VÉHICULES ÉLECTRIQUES ET HYBRIDES

Stationnement des vélos
Pour toutes les catégories de construction :

Un local à cycles doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie* publique. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m² et être clos et couvert.

Par catégorie :
- Pour les constructions comportant au moins deux logements, sa superficie est d'au minimum 0,75 m² pour les T1 et T2 et d'au minimum 1,5 m² pour tous les autres logements ;

- Pour les constructions à usage de bureaux, sa superficie est d'au minimum 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;

- Pour les constructions à usage de commerce, artisanat, hébergement hôtelier ayant une superficie de plus de 500 m² de de surface de plancher: 1 place pour 10 employés ;

- Pour les équipements scolaires primaires, collèges, lycées et universités, 1 place pour 8 à 12 élèves.

Dispositif de recharge des véhicules électriques et hybrides

- Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers. Soit :
    - alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale de véhicules pour un minimum de 10% des places, avec au minimum une place ;
    - installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant une facturation individuelle des consommations.

- Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.
L'obligation consiste en un équipement, par le propriétaire du parc, de points de charge pour la recharge normale des véhicules légers, avec une alimentation en électricité d'une partie des places, avec un minimum une place, à partir d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.